

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE BURGOS

SUSCRIPCIÓN Anual 104,00 euros Semestral 62,00 euros Trimestral 37,00 euros Ayuntamientos 76,00 euros (I. V. A. incluido)	SE PUBLICA TODOS LOS DIAS EXCEPTO SABADOS, DOMINGOS Y FESTIVOS <i>Dtor.: Diputado Ponente, D. Romualdo Pino Rojo</i> ADMINISTRACION: EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL Ejemplar: 1,25 euros :—: De años anteriores: 220 pesetas	INSERCIÓNES 2,00 euros por línea (DIN A-4) 1,40 euros por línea (cuartilla) 34,00 euros mínimo Pagos adelantados Carácter de urgencia: Recargo 100%
FRANQUEO CONCERTADO Núm. 09/2		Depósito Legal BU - 1 - 1958
Año 2007	Lunes 8 de enero	Número 5

INDICE

PROVIDENCIAS JUDICIALES

- **JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA.**
De Burgos núm. 2. 63/2006. Pág. 2.
- **JUZGADOS DE LO SOCIAL.**
De Burgos núm. 1. 549/2006. Pág. 2.

ANUNCIOS OFICIALES

- **JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN.**
Delegación Territorial de Burgos. Servicio Territorial de Medio Ambiente. Adecuación del coto de caza BU-10.756 de Hinojal de Riopisuerga-Castrillo de Riopisuerga. Pág. 2.

ANUNCIOS URGENTES

- **ANUNCIOS PARTICULARES.**
Plan Parcial S-15 «San Zoles». *Aprobación definitiva por silencio del Plan Parcial S-15 «San Zoles», en el municipio de Burgos.* Págs. 3 y ss.

Plan Parcial S-18 «Penetración de Cortes». *Aprobación definitiva por silencio del Plan Parcial S-18 «Penetración de Cortes», en el municipio de Burgos.* Págs. 23 y ss.

Comunidad de Regantes del Canal del Pisuergra. Pág. 44.

- **MANCOMUNIDADES.**
Mancomunidad de Municipios Ríos Arlanzón y Vena. Pág. 44.
Mancomunidad Comarca del Arlanzón. Pág. 44.
- **AYUNTAMIENTOS.**
Valle de Losa. *Subasta para la enajenación de dos parcelas del polígono industrial La Zarza, en San Llorente de Losa.* Pág. 44.

PROVIDENCIAS JUDICIALES

BURGOS

Juzgado de Primera Instancia número dos

13550.

N.I.G.: 09059 1 0004936/2006.

Procedimiento: Expediente de dominio. Reanudación del tracto 63/2006.

Sobre: Otras materias.

De: Proyectos Burgaleses, S.A.

Procuradora: Doña Natalia Marta Pérez Pereda.

Don José Ignacio Melgosa Camarero, Juez del Juzgado de Primera Instancia número dos de Burgos.

Hago saber: Que en este Juzgado se sigue el procedimiento expediente de dominio sobre reanudación del tracto 63/2006 a instancia de Proyectos Burgaleses, S.A., expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la siguiente finca: «Rústica, secano, parcela 5.039, polígono 502, al pago de Ventas de Saldaña, de una hectárea, setenta y seis áreas, cuarenta y dos centiáreas, indivisible, y que linda; norte, camino de Villariezo; sur, río mayor; este, Antonio Pérez y oeste, carretera Madrid-Irún».

Esta finca está formada por agrupación de las que se describen a continuación e inscritas en el Registro de la Propiedad número 2 de Burgos:

A. – Tierra al pago de Cuevas del Olmo, inscrita en el Registro de la Propiedad, al tomo 1.889, libro 9, folio 165, finca número 385.

B. – Tierra al sitio de Cuevas del Olmo, inscrita en el Registro de la Propiedad, al tomo 1.889, libro 9, folio 169, finca número 386.

C. – Tierra al sitio de Vega de la Comunidad, inscrita en el Registro de la Propiedad, al tomo 1.889, libro 9, folio 169, finca número 387.

D. – Tierra al sitio de Vega de la Comunidad, inscrita en el Registro de la Propiedad, al tomo 1.889, libro 9, folio 171, finca número 388.

E. – Tierra al sitio de La Calzada, inscrita en el Registro de la Propiedad, al tomo 1.889, libro 9, folio 217, finca número 411.

F. – Tierra al sitio de Cristo de la Vega, inscrita en el Registro de la Propiedad, al tomo 1.889, libro 9, folio 247, finca número 56.

Por el presente y en virtud de lo acordado en providencia de esta fecha se convoca a doña Luisa Ponce de León y Salvador, doña Marta Salvador y Pérez Navarro, don Pablo Gil López y doña María Pilar Martínez Fernández y en caso de fallecimiento a sus herederos o causahabientes y a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción solicitada para que en el término de los diez días siguientes a la publicación de este edicto puedan comparecer en el expediente alegando lo que a su derecho convenga.

En Burgos, a 12 de diciembre de 2006. – El Secretario (ilegible).

200609910/9906. – 92,00

JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO UNO DE BURGOS

N.I.G.: 09059 4 0301264/2006.

01030.

Número autos: Demanda 549/2006.

Número ejecución: 227/2006.

Materia: Ordinario.

Demandantes: Don Jose Javier Ezkerra Uriarte y doña Estíbaliz González Olarte.

Demandados: Fondo de Garantía Salarial y Oca Agropecuaria, S.A.

Cédula de notificación

Doña Carmen Gay-Pobes Vitoria, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de Burgos.

Hago saber: Que en el procedimiento de ejecución 227/2006 de este Juzgado de lo Social, seguido a instancias de don Jose Javier

Ezkerra Uriarte y doña Estíbaliz González Olarte, contra la empresa Oca Agropecuaria, S.A., sobre ordinario, se ha dictado en el día de la fecha auto que contiene la siguiente:

Parte dispositiva. –

En atención a lo dispuesto, se acuerda:

A. – Despachar ejecución del título mencionado en los hechos de la presente resolución, a instancia de don Jose Javier Ezkerra Uriarte y doña Estíbaliz González Olarte, contra Oca Agropecuaria, S.A., por un principal de catorce mil cuatrocientos cuarenta euros y quince céntimos (14.440,15 euros), de los que 9.552,04 euros corresponden al primero y 4.888,11 euros a la segunda (cantidades que incluyen el 10% en concepto de demora correspondiente a 279 días), más la suma de ochocientos sesenta y seis euros (866 euros), en concepto de intereses y la suma de mil cuatrocientos cuarenta y cuatro euros (1.444 euros) en concepto de costas provisionales.

B. – Dar audiencia al Fondo de Garantía Salarial y a la parte actora para que en quince días puedan designar la existencia de nuevos bienes susceptibles de traba, advirtiéndoles que de no ser así se procederá a dictar auto de insolvencia provisional en la presente ejecución.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndolo mediante edictos a la ejecutada en ignorado paradero.

Modo de impugnación: Contra la misma no cabe recurso alguno, sin perjuicio de la oposición que pueda formularse por el ejecutado en el plazo de diez días por defectos procesales o por motivos de fondo. (Artículo 551 de la L.E.C. en relación con los artículos 556 y 559 del mismo texto legal). Sin perjuicio de su ejecutividad.

Así lo pronuncia, manda y firma S.S.^a. – Doy fe.

Y para que sirva de notificación a Oca Agropecuaria, S.A., en ignorado paradero, expido el presente para su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia.

En Burgos, a 19 de diciembre de 2006. – La Secretario Judicial, Carmen Gay-Pobes Vitoria.

200610003/9908. – 80,00

ANUNCIOS OFICIALES

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

DELEGACION TERRITORIAL DE BURGOS

Servicio Territorial de Medio Ambiente

Solicitud de adecuación del coto privado de caza BU-10.756

Por la Junta Vecinal de Hinojal de Riopisuerga, se ha solicitado la adecuación del coto privado de caza BU-10.756 de Hinojal de Riopisuerga - Castrillo de Riopisuerga (Burgos), con una superficie de 1.098 hectáreas.

De acuerdo con lo anterior y en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 24 del Decreto 83/1998, de 30 de abril, que desarrolla reglamentariamente el Título IV «De los Terrenos» de la Ley 4/96, de 12 de julio, de Caza de Castilla y León, este Servicio Territorial procede a abrir un plazo de información pública durante veinte días hábiles, contados a partir del día siguiente de la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, durante el cual, cuantas personas se hallen interesadas, puedan examinar el expediente, en las oficinas de este Servicio Territorial, calle Juan de Padilla, s/n., de lunes a viernes y de 9 a 14 horas, pudiendo presentar las alegaciones que consideren oportunas.

Lo que se comunica para general conocimiento.

Burgos, a 28 de noviembre de 2006. – El Jefe del Servicio Territorial de Medio Ambiente, Gerardo Gonzalo Molina.

200609503/9835. – 34,00

ANUNCIOS URGENTES

Plan Parcial S-15 «San Zoles»

Aprobación definitiva por silencio del Plan Parcial S-15 «San Zoles», en el municipio de Burgos

El Plan Parcial S-15 «San Zoles», con número de expediente 36/00, que desarrolla un sector de suelo urbanizable delimitado del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, promovido por D. José Luis Montes Álvarez y redactado por el arquitecto D. Carlos Martínez García U.P.A.S. (Urbanismo, Planeamiento, Arquitectura y Sociología) fue aprobado inicialmente en fecha 3 de julio de 2002.

Actualmente la Promotora es D. Matilde Calleja Arribas, tras el fallecimiento de su cónyuge, D. José Luis Montes Álvarez.

A efectos meramente informativos se hace constar a los interesados que esta publicación en modo alguno supone una renuncia a la validez de la efectuada el 3 de agosto de 2005 en el «Boletín Oficial» de la provincia. A raíz de tal publicación el Plan Parcial S-15 fue objeto del Acuerdo de Suspensión de Aprobación Definitiva de 11 de noviembre de 2005, concediéndose un plazo de tres meses para atender lo señalado en los informes citados en el acuerdo. Habiendo sido atendidas las condiciones impuestas en el citado acuerdo y entendiéndose que, de nuevo, se cumplen las condiciones que habilitan la realización de esta publicación, se procede a la misma pese a estimar que la ya realizada el 3 de agosto de 2005 fue válida; todo ello a expensas de poder defender los intereses de los propietarios representados y la validez de la publicación de 3 de agosto de 2005 en vía contencioso administrativa una vez se dicte resolución que ponga fin al procedimiento de tramitación, caso de no ser reconocido de nuevo el ejercicio del legítimo derecho a obtener la Aprobación Definitiva del Plan Parcial S-15.

El objeto de esta publicación es el documento refundido del Plan Parcial S-15 «San Zoles» dispuesto para su aprobación definitiva, que fue presentado en el Registro General del Ayuntamiento de Burgos el 27 de febrero de 2006, y que incorpora las modificaciones resultantes de observar el acuerdo de suspensión de aprobación definitiva de fecha 11 de noviembre de 2005.

Transcurrido el plazo de doce meses desde la fecha de la publicación del acuerdo de aprobación inicial y según lo previsto en los artículos 55.4 y 55.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999, de 8 de abril) y 166.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero), y habiendo tenido lugar la preceptiva información pública, se entiende aprobado definitivamente el Plan Parcial S-15 «San Zoles».

Asimismo, transcurrido un mes desde que pudo entenderse aprobado por silencio y no habiendo procedido a su publicación oficial la Administración competente, se realiza esta publicación al amparo de lo dispuesto en el artículo 175.4 del Decreto 22/2004.

Este anuncio se publica en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y en el «Boletín Oficial» de la provincia de Burgos. En el «Boletín Oficial» de la provincia se publica además como anexo la memoria vinculante, la normativa y una relación de todos los documentos tanto gráficos como escritos que integran el documento del instrumento aprobado.

Este Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Contra esta aprobación definitiva cabe interponer, potestativamente, recurso de reposición ante el Excmo. Ayuntamiento de Burgos en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia o, directamente, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia.

En Burgos, a 1 de diciembre de 2006. – La Promotora, Matilde Calleja Arribas. – El Arquitecto, Carlos Martínez García.

200610111/10174. – 160,00

* * *

PLAN PARCIAL S-15 «SAN ZOLES» (BURGOS)

I N D I C E

1. – Memoria.
 - 1.1. – Objeto de este trabajo.
 - 1.2. – Justificación de la conveniencia de la ordenación.
 - 1.2.1. – Incidencia de la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999 de 8 de abril.
 - 1.3. – Determinaciones específicas del Sector S-15 «San Zoles» y establecimiento de la densidad.

- 1.4. – Descripción del Plan Parcial de Ordenación.
 - 1.4.1. – Consideraciones generales. Estudio del medio natural y consultas a compañías suministradoras y organismos.
 - 1.4.2. – Diseño urbano propuesto.
 - 1.4.3. – Zonificación y usos.
 - 1.4.4. – Delimitación. Aprovechamiento.
 - 1.4.5. – Dotaciones, equipamientos y espacios libres.
 - 1.4.6. – Cuadro de superficies y aprovechamientos no lucrativos del Sector S-15.
 - 1.4.7. – Cuadro de superficies y aprovechamientos lucrativos del S-15.
- 1.5. – Urbanización.
 - 1.5.1. – Características de la urbanización.
 - 1.5.1.1. – Estudio hidrológico cuencas vertientes al Plan Parcial S-15.
 - 1.5.2. – Gestión de la urbanización.
2. – Plan de etapas.
 - 2.1. – Formalización de cesiones.
 - 2.2. – Documentación y tramitación.
 - 2.3. – Fases de la urbanización.
 - 2.4. – Fases de la edificación.
3. – Estudio económico financiero.
 - 3.1. – Costes de urbanización.
 - 3.2. – Análisis de costes y medios económicos.
4. – Determinaciones de gestión.
 - 4.1. – Relación de propietarios de suelo dentro del Sector.
 - 4.2. – Sistema de actuación.
 - 4.3. – Aprovechamientos legales. Porcentaje de derechos en el Plan Parcial.
 - 4.3.1. – Aprovechamientos legales.
 - 4.3.2. – Porcentaje de derechos en el Plan Parcial.
 - 4.4. – Índices de derechos y deberes de los propietarios del suelo afectados en el P.P. S-15.
 - 4.5. – Coeficientes de ponderación.
 - 4.6. – Distribución de cargas y beneficios, valoración de aprovechamientos, aprovechamiento de las parcelas resultantes del planeamiento.
5. – Ordenanzas reguladoras.
 - 5.1. – Criterios generales.
 - 5.1.1. – Parcelas regidas por la norma zonal 3.
 - 5.1.2. – Parcelas regidas por la ordenanza UNI-1.
 - 5.1.3. – Parcelas regidas por la ordenanza UNI-2.
 - 5.1.4. – Ambito de aplicación.
 - 5.1.5. – Alcance normativo de la documentación del Plan Parcial.
 - 5.1.6. – Normativa supletoria.
 - 5.1.7. – Ambito temporal.
 - 5.2. – Terminología.
 - 5.3. – Condiciones de uso.
 - 5.4. – Condiciones de edificación.
 - 5.4.1. – Condiciones generales.
 - 5.4.2. – Ordenación de volúmenes.
 - 5.5. – Ordenanza de uso residencial y usos compatibles.
 - 5.5.1. – Generalidades.
 - 5.5.2. – Condiciones de uso.
 - 5.5.3. – Condiciones de ordenación.
 - 5.5.4. – Condiciones de edificación.
 - 5.5.5. – Condiciones singulares.

* * *

1. – MEMORIA

- 1.1. – Objeto de este trabajo.
- 1.2. – Justificación de la conveniencia de la ordenación.
 - 1.2.1. – Incidencia de la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999 de 8 de abril.
- 1.3. – Determinaciones específicas del Sector S-15 «San Zoles» y establecimiento de la densidad.
 - 1.4. – Descripción del Plan Parcial de Ordenación.
 - 1.4.1. – Consideraciones generales. Estudio del medio natural y consultas a compañías suministradoras y organismos.
 - 1.4.2. – Diseño urbano propuesto.
 - 1.4.3. – Zonificación y usos.
 - 1.4.4. – Delimitación. Aprovechamiento.
 - 1.4.5. – Dotaciones, equipamientos y espacios libres.

1.4.6. - Cuadro de superficies y aprovechamientos no lucrativos del Sector S-15.

1.4.7. - Cuadro de superficies y aprovechamientos lucrativos del S-15.

1.5. - Urbanización.

1.5.1. - Características de la urbanización.

1.5.1.1. - Estudio hidrológico cuencas vertientes al Plan Parcial S-15.

1.5.2. - Gestión de la urbanización.

1.1. - OBJETO DE ESTE TRABAJO.

Este trabajo desarrolla el Plan Parcial de Ordenación del Sector S-15, designado como Plan Parcial San Zoles, en la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, aprobado definitivamente por la Junta de Castilla y León, por Ordenes de 18 y 26 de mayo de 1999.

Se redacta este proyecto, por encargo del conjunto de propietarios pertenecientes al sector que están representados a efectos de promover este Plan Parcial en D.^a Matilde Calleja Arribas, con domicilio en Burgos, Plaza de España, Edificio Feigón. Local 7, C.P. 09005.

El Plan Parcial S-15, San Zoles, está definido por los siguientes documentos:

Documentación escrita. -

1.- Memoria.

2.- Plan de etapas.

3.- Estudio económico financiero.

4.- Determinaciones de gestión.

5.- Ordenanzas.

Documentación gráfica. -

- Planos de información - I.

- Planos de proyecto - P.

1.2. - JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA ORDENACIÓN.

El Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, prevé el desarrollo de la zona sur de la ciudad en el cuadrante delimitado al oeste por Carretera de Valladolid, y al sur por la carretera de Madrid, rematando todo su contorno con el establecimiento de sectores residenciales. Estos sectores son el S-24, S-12, S-13, S-14, S-15 y S-16.

Los sectores S-15 San Zoles y S-16 San Isidro, ocupan la zona situada a los lados de la Carretera de Arcos. Por el sur cierra su contorno con la Ronda Sur prevista y en el resto de límites linda con un borde de construcción en diente de sierra surgido en los bordes de la Carretera de Arcos, zona de San Pedro y San Felices y límite de las vías de la estación. Las construcciones existentes, regularizan su borde mediante actuaciones directas en unos casos y unidades de ejecución y áreas de intervención en otros. Al este, está situado el Cerro de San Isidro, entre este cerro y las construcciones existentes al aire este están la Unidad de Ejecución UE.36-02 y el Área de Intervención AI.36-01. Al norte del Cerro de San Isidro, se sitúa la UE.30-02 y la UE.30-01.

Al norte del S-15 está la U.E.29-01.

El estado actual del Perímetro construido está desordenado y sin vertebrar, tiene malas e insuficientes conexiones viarias.

Es por tanto necesaria la ordenación del Sector S-15, San Zoles, para estructurar su recinto conectándole adecuadamente con los elementos de su contorno y posibilitar la realización de la Ronda Sur.

El Plan General en la ficha del Sector Urbanizable S-15, San Zoles, establece la iniciativa del Planeamiento como Privada, Figura del Planeamiento el Plan Parcial y el Sistema de Actuación, el de Compensación.

Por ello, los propietarios de suelo con más del 50% de propiedad del Polígono en función de la iniciativa privada establecida por el P.G.O.U., ponen en marcha la ejecución del planeamiento mediante la redacción del Plan Parcial.

Los condicionantes del Sector S-15, San Zoles, son comunes al Sector S-16 San Isidro. El Sector S-16 linda con el Sistema General de Espacios libres EG-4. Parece lógico tener unidad de criterios al redactar el planeamiento de los dos sectores, siendo parte fundamental, la conexión de ese Sistema General con los dos sectores para potenciar su uso. Se ampliarán estos razonamientos en el epígrafe correspondiente a este Plan 1.4. Descripción del Plan Parcial de Ordenación y muy en particular en su epígrafe 1.4.2. Diseño Urbano propuesto.

1.2.1. - *Incidencia de la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999 de 8 de abril.*

Las referencias al aprovechamiento medio del sector se entenderán hechas al aprovechamiento tipo del área de reparto.

Asimismo, es de aplicación el Decreto 223/1999 de 5 de agosto de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

La Ley de Castilla y León de Urbanismo 5/99, introduce variaciones respecto a la normativa anterior. Al ser de obligado cumplimiento desarrollar el Plan Parcial con arreglo a sus preceptos, conviene precisar algunos extremos.

El Sector S-15, es Suelo Urbanizable delimitado de acuerdo con el art. 14, que lo define como el constituido por los terrenos cuya transformación en suelo urbano se considera adecuada a las previsiones del planeamiento urbanístico.

El sector S-15 es Suelo Urbanizable delimitado sin ordenación detallada establecida directamente por el P.G.O.U., por ello de acuerdo con el art. 19.3-a), tienen el derecho que ahora ejercen a promover la urbanización de los terrenos presentando al Ayuntamiento este Plan Parcial que establece la ordenación detallada del Sector.

Los propietarios del suelo asumen los deberes establecidos en los arts. 20 y 18, que consisten en costear los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes tengan la condición de solar; ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos para dotaciones urbanísticas públicas; proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas; y edificar los solares en las condiciones que señala el planeamiento en los términos que se concretan en el artículo 18-3 y el 20-2.

Además los plazos deben cumplir con los mínimos establecidos en el Orden de 26 de octubre de 2000 de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, sobre la modificación del P.G.O.U.B.

El art. 21 regula las normas del establecimiento para el cumplimiento de los plazos urbanísticos.

El art. 22, indica cuándo una superficie de suelo adquiere la condición de solar, por haber cumplido con todos los deberes urbanísticos. Una vez que adquiera esta condición, será la fecha para empezar a contar el plazo de edificación.

El capítulo I del Título II de la Ley, establece los instrumentos para el planeamiento urbanístico y para la ordenación detallada de los sectores aplica la figura del Plan Parcial.

En los artículos 34, 35, 36, 37, 38 y 39, fija los objetivos que deben cumplirse con el planeamiento. En el epígrafe 1.4.2. Diseño Urbano propuesto de este plan Parcial se hará mención especial a los criterios de Protección del Patrimonio Cultural, Calidad Urbana y Cohesión social y equidistribución.

El artículo 4.6. fija los objetivos del planeamiento de desarrollo para los Planes Parciales, estableciendo las determinaciones de ordenación detallada que han de cumplir, en este caso son las contenidas en el art. 42. En los epígrafes 1.4.2., 1.4.3., 1.4.4., 1.4.5. y 1.4.6. de este Plan Parcial se pormenoriza el cumplimiento de estas determinaciones.

Se cumple con holgura la previsión de 20 m.² para espacios libres públicos y equipamientos por cada 100 m.² construidos del uso predominante.

Se cumple con la existencia de una plaza de aparcamiento pública cada 100 m.² de uso predominante, situadas en la vía pública y se obliga a construir una plaza de aparcamiento privada por cada 100 m.² de construcción del mismo uso predominante.

1.3. - DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DEL SECTOR S-15 «SAN ZOLES» EN EL P.G.O.U. ESTABLECIMIENTO DE LA DENSIDAD.

Las condiciones particulares para el Sector S-15, en los diversos documentos del P.G.O.U., son las siguientes:

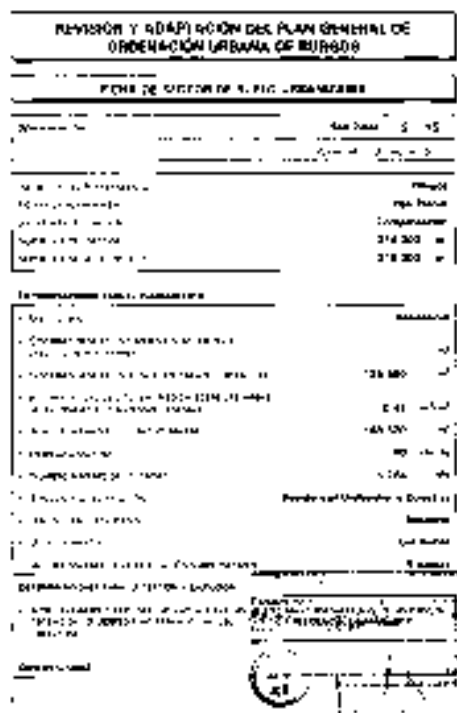
El P.G.O.U. en su Capítulo 1.3. regula el Desarrollo del Plan General y en su artículo 1.3.2.-4, el contenido y formulación y tramitación de los Planes Parciales.

En este Plan Parcial, desarrollamos el Sector S-15 de forma integral en el ámbito de todo el sector señalando su ordenación detallada y cumpliendo lo indicado en la ficha del Sector de Suelo Urbanizable, siendo la iniciativa del Planeamiento privada y la figura de Planeamiento Plan Parcial.

La Gestión de la actuación Integrada correspondiente al Sector S-15, será privada. La gestión de la actuación integrada, se corresponde con el área del Sector S-15 establecido en el P.G.O.U. El Sistema de Actuación de este Sector será por el sistema de Compensación.

El Plan Parcial se ajusta a las determinaciones vinculantes establecidas en la ficha del Sector del Suelo Urbanizable que se adjunta y de la Tabla de cálculo del aprovechamiento tipo de los sectores del capítulo 2.3. Regulación de Suelo Urbanizable del P.G.O.U. en el cual se establece que el número de viviendas es indicativo.

Este Plan Parcial contiene las determinaciones del artículo 46 del Reglamento de Planeamiento. No se adaptan al artículo 45 por no ser aplicable según el Decreto de la Consejería de Fomento 223/1999. Si contiene las determinaciones previstas en los artículos 57 a 62 del Reglamento de Planeamiento y 63.1, por estar vigente su aplicación mediante el mismo Decreto.



El artículo 2.3.2 admite una variación de hasta el 10% en la superficie del Sector, en este caso la superficie real delimitada es de 330.768 m.² y en su ficha de características indica 316.000; existe una diferencia de 14.768 m.² que suponen el 4,673% de variación sobre la de la ficha, inferior por tanto a la admitida del 10%. Por tanto se aplicarán a esta superficie los parámetros establecidos por el P.G.O.U.

De acuerdo con el artículo 2.3.3, los propietarios de Suelo tendrán derecho al aprovechamiento del 90 por ciento del aprovechamiento tipo que el Plan General asigna al Sector y el ejercicio del derecho a edificar requiere el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el Plan General.

El artículo 2.3.4 regula el derecho a edificar, dando posibilidad de construir antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados. Estas condiciones serán obligatorias para poder disponer de esta posibilidad.

La Sección tercera de este capítulo, establece para el Sector S-15, las siguientes determinaciones:

Sector n.º	Superficie neta (m. ² suelo) A	SG adscritos (m. ² suelo) B	Edificabilidad (m. ² c/m. ² s) C	Aprovechamiento lucrativo real (m. ² const.) D=AxC	Tipología (30% VRP)	Número de viviendas (indicativo) (viv.)	Coeficiente de homogeneización	Aprovechamiento tipo del sector referido al uso y tipología característicos
								Aprovechamiento lucrativo homogeneizado (m. ² cutc) F=DxEx%	G=Fix%/(A-B)
S-15	316.000	129.800	0,47	148.520	R	885	1,00	103.964
								VRP	379	0,75	33.417

1.4. – DESCRIPCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

1.4.1. – Consideraciones generales. Estudio del medio natural y consulta a compañías suministradoras y organismos.

El Sector S-15, San Zoles, está situado en el cuadrante sur oeste de Burgos.

Al norte limita con la Unidad de Ejecución 29.01 en un tramo, a continuación con terrenos de la Estación y Sector S-14.

Al suroeste en toda su longitud con la prevista Ronda Sur.

Al este, con traseras de la zona construida que da frente a la Carretera de Arcos y en su tramo situado al sur sureste con la propia Carretera de Arcos.

La topografía del sector tiene grandes desniveles. Existen dos caminos en su interior que ascienden desde el nivel de la estación hacia las cotas más altas, uno es el camino de San Zoles y otro el de Carriportillo. Los dos aprovechan las depresiones naturales existentes y tienen una pendiente tolerable con la Ronda Sur y van descendiendo hasta la zona baja de la que arranca el Camino de San Zoles.

La conexión principal con la trama de la ciudad se produce a través de la Ronda Sur y el APR 22.01 que junto con el APR 29.01 y el APR 35.01, tienen como objetivo crear un Bulevar en sustitución de la vía ferroviaria urbana.

Se produce otra conexión importante a través de la Carretera de Arcos, se trata de un acceso a nivel con dicha carretera y por debajo de la Ronda Sur a través de una glorieta que conecta también con el S-16.

La Ronda Sur está proyectada de manera que la Carretera de Arcos queda en un nivel más bajo que la citada Ronda.

Por el norte, también queda condicionado por el trazado de los viales de la U.E. 29.01 que contiene la Ermita de San Zoles y ocupa la franja que queda entre el límite del S-15 y el Camino de San Zoles.

Uno de los arbotantes de la citada Ermita se sitúa en la zona donde se proyectan los viales de la U.E. 29.01. Dicho arbotante quedaría, por tanto, afectado y se haría necesaria su supresión.

La ubicación de los viales que se prevén en el P.P. S-15 no pueden ser modificados ya que nos vienen impuestos por la citada U.E.

Como parece lógica la necesidad de proteger dicho arbotante, y con ello la Ermita se tiene en cuenta la previsión de que finalmente se modifiquen estos viales en la U.E. 29.01.

Por tanto se deja abierta la posibilidad, en el Proyecto de Urbanización del P.P. S-15, de poder variar en la calle que conecta con la U.E. 29.01 la anchura de la calzada y de las aceras, para seguir dando conexión a los viales.

La casi totalidad del terreno está dedicada a la labranza y sólo contiene unas pequeñas construcciones y un taller de carpintería en el límite noreste del S-15 en las traseras de los edificios de la Calle López Gemenó. También existe en el límite noreste del Plan una finca tapiada con algunos árboles frutales. Estas construcciones se valoran en el punto n.º 3: Estudio Económico Financiero.

Centro Emisor situado en el interior del Sector.

En el punto dominante de la Topografía existe una torre del repetidor de T.V., Radio, enlace con otros centros y otras funciones y servicios.

El Servicio de Urbanismo ha manifestado el deseo de que la instalación existente desaparezca de su actual emplazamiento, para lo cual procede dejar fuera de ordenación al uso presente. Las instalaciones existentes quedarían sujetas a lo establecido en el art. 1.2.5 del P.G.O.U., estando condicionadas al régimen de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación, regidos por el epígrafe 2.1. a) y b), sobre los edificios e instalaciones existentes en situación de fuera de ordenación. En los dos casos condiciona la ejecución de las obras, que se pueden permitir. En el extremo a) «destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras».

Y en el b) «pero condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa al incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras».

También el artículo 1.2.4 indica que «en suelo urbanizable podrán realizarse obras de carácter provisional que habrán de demolerse sin derecho a indemnización cuando así lo acordase el Ayuntamiento...».

Es cierto que el Servicio emisor presta servicio a la totalidad de la ciudad de Burgos, a otras poblaciones y es enlace con otros centros de la Red General para la señal de TV y otros servicios, es una instalación

de infraestructuras básicas a nivel ciudad y regional y su trascendencia supera la capacidad normativa de un Plan Parcial.

El propio P.G.O.U. establece indicaciones afectas a estos equipamientos.

En el artículo 1.4.8-4 se indica que ningún equipamiento existente podrá ser sustituido sin mediar resolución del Ayuntamiento en la que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas queden satisfechas por otro medio.

Y en las condiciones particulares para Servicios e Infraestructuras básicas en el epígrafe 1.4.8-7.H.1, se indica: «Tanto el planeamiento que desarrolla el Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias en su caso...» y en el apartado 1.4.8-7.H.2.6 de condiciones específicas de telecomunicaciones, establece otra serie de condiciones, si bien más dirigidas a las condiciones de la urbanización en los proyectos de urbanización.

Por otra parte es de aplicación la Legislación Autonómica de Castilla y León. El Decreto 267/2001 de 29 de noviembre, relativo a la instalación de Infraestructuras de Radio Comunicación. Además del cumplimiento de lo establecido en el artículo 2, sobre ámbito de Aplicación; art. 3, sobre Actividad clasificada y art. 4, Autorizaciones; el artículo 6 sobre Instalaciones Existentes, en su apartado 2, indica que: «Podrán ser objeto de reubicación aquellas otras que, a juicio de las Comisiones Provinciales de Actividades Clasificadas, aun cumpliendo las prescripciones del Anexo I, provoquen un impacto paisajístico crítico».

Si se elimina el centro emisor de su actual ubicación, ha de ser mediante una actuación coordinada del Ayuntamiento a nivel de Plan General, la entidad propietaria del Centro Emisor y también de la Gestora del Plan Parcial S-15.

Lógicamente la solución habrá de contemplar la modificación del P.G.O.U., estableciendo un lugar adecuado para ubicar el centro emisor con la calificación de Uso dotacional de clase 3.^a Servicios de Infraestructuras Básicas, que permita resolver las necesidades actuales y de futuro de un moderno y actualizado centro emisor, los plazos lógicos para proceder a su ejecución y la contribución económica de cada una de las partes intervinientes teniendo en cuenta que el centro emisor afecta a toda la ciudad, al Plan Parcial y a la entidad propietaria de dicho centro emisor.

Esta calificación permitirá suprimir en su día el actual centro, trasladándolo a la nueva ubicación.

Mientras se realizan estas actuaciones, no se podrá prescindir del actual centro, por lo que será necesario establecer un programa coordinado entre las partes implicadas.

El asentamiento actual en el Plan Parcial quedaría en situación de fuera de ordenación, permitiendo su utilización mientras tanto, de acuerdo con las condiciones mencionadas que establece el P.G.O.U. para que siga dando servicio, pero cumpliendo la condición ya expresada de que la concesión de licencia para acondicionar las instalaciones existentes o nuevas licencias vaya ligada a la renuncia expresa del incremento de valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras e inversiones.

Con fecha 5 de septiembre de 2003, los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Burgos emitieron informe respecto a las alegaciones presentadas a este Plan Parcial, por la entidad propietaria del centro emisor Retevisión I, en el que indican: «Dado que el vigente P.G.O.U.B., no contempla el mantenimiento del Centro Emisor en su ubicación actual, ni tampoco indica, como alternativa, el nuevo emplazamiento para su traslado, la solución pasaría por encontrar un nuevo emplazamiento para poder trasladar el Centro Emisor desde el S-15 hasta su nueva ubicación ocasionando el mínimo perjuicio a todas las partes. El estudio de la nueva ubicación pasa por un conocimiento amplio de las necesidades, tanto técnicas como de programa, del nuevo Centro. Para ello, se entiende imprescindible la aportación, por parte de Retevisión de una Memoria que ponga de manifiesto todas las necesidades, así como un estudio de los costes que supondría la actividad actual en el emplazamiento actual; la valoración de la misma actividad actual en un nuevo emplazamiento y la valoración de un nuevo Centro Emisor renovado en el nuevo emplazamiento, así como los plazos para acometer el traslado. De manera que, hasta la puesta en funcionamiento del nuevo Centro Emisor, no se podrá prescindir del actual centro, por lo que será necesario establecer un programa coordinado para garantizar que el servicio no se interrumpa.

En cualquier caso, la eliminación del Centro Emisor de su actual ubicación ha de realizarse mediante una actuación coordinada del Ayuntamiento, la entidad propietaria del Centro Emisor Retevisión, y la Gestora del Plan Parcial S-15».

Por tanto, los costes de esta actuación han de ser soportados por todas las entidades afectadas.

La valoración establecida en el Plan tiene carácter indicativo, se concretará más adelante, una vez se conozca la memoria de necesidades de la entidad propietaria y se decida de manera coordinada entre las partes implicadas el reparto de los costes del traslado del centro emisor.

Se ha requerido por escrito a la entidad propietaria del repetidor la Memoria solicitada por el Ayuntamiento en el mencionado informe de fecha 5 de septiembre de 2003, «que ponga de manifiesto todas las necesidades, costes y plazos para el traslado».

La calificación que el Plan Parcial propone para el área ocupada en la actualidad por el Centro Emisor es la de «Área peatonal de acompañamiento de viario» que permitirá la utilización de este espacio como acera o plaza de uso público cuando se traslade el centro emisor y quede libre su actual emplazamiento.

– Estudio del Medio Natural y Consulta a Compañías Suministradoras y Organismos.

La totalidad de la superficie ocupada por el sector está dedicada a la siembra de cereales en las superficies cuya pendiente lo permite y el resto son lindazos y una pequeña parcela ocupada por el repetidor de T.V.

No existen árboles ni elementos naturales valiosos de ningún tipo. La única fauna existente son vestigios ocasionales de caza menor de pelo y pluma.

No existe ningún elemento valioso del paisaje ni vegetación en el sector, lo único característico es su fuerte desnivel. Para minimizar el impacto visual de la edificación se colocan en la zona más alta, las edificaciones de viviendas unifamiliares de menor altura, y en la zona plana de la cota inferior los edificios más altos.

Se han realizado consultas al Servicio de Aguas Municipal, a la compañía eléctrica Iberdrola, a la Compañía Telefónica, a la Compañía de Gas Natural, a la Diputación Provincial, al Servicio de Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente, con el Director de la instalación del repetidor de Burgos y consultora Minaya, autora del Proyecto de la Ronda Sur.

Sus recomendaciones y previsiones cuando están concretas y son compatibles con la normativa urbanística vigente se han incorporado al Plan. El Proyecto de Urbanización se realizará de acuerdo con sus prescripciones.

La colaboración de la consultora Minaya fue muy eficaz, manteniendo con ellos varias reuniones de trabajo, algunas en conjunto con los Servicios Técnicos Municipales, intercambiando datos y sugerencias hasta llegar a determinar unívocamente las características del límite del Plan, coincidente con la Ronda.

El Sector limita en gran parte de su lindero norte con los terrenos de Renfe que se encuentran afectados por el Plan Especial de la Estación; al actuar el P.P. S-15 dentro de las franjas de protección de Servidumbre y Afección de la infraestructura ferroviaria se necesitará la obtención de la autorización previa de Renfe para la ejecución de obras tanto de edificación como de urbanización. Se programa, por tanto, la construcción de un cerramiento dentro del Sector S-15 junto al dominio público ferroviario.

1.4.2. – *Diseño urbano propuesto.*

El P.G.O.U. no propone ninguna ordenación para el Sector S-15.

En la ficha del Sector S-15, San Zoles, simplemente indica que la tipología de edificación será Residencial Unifamiliar y Colectiva y la altura máxima de la edificación sobre rasante de cuatro plantas.

Sin embargo, la importancia de los viarios de la Ronda Sur y el Bulevar de la estación, inducen a articular el diseño en torno a la conexión con estos viarios.

Otro condicionante vital es la topografía. Por un lado nos limita en el trazado viario, dada su fuerte pendiente en las zonas de ladera, pero éstas tienen la ventaja de ofrecer excelentes condiciones de vistas y soleamiento.

El tercer elemento básico de diseño que se ha considerado, ha sido la situación del S-15, situado al este de la Carretera de Arcos, separado del Sector S-16 por esa carretera en un tramo y por los edificios situados a ambas márgenes de la carretera al otro.

Es muy importante el hecho de que el S-16, tiene una topografía y condiciones parecidas al S-15, el límite sur de los dos sectores es la Ronda Sur, pero hay un elemento importante, que es la existencia de un enorme parque urbano, el EG-4, en el límite este del Sector S-16.

El Sector S-15, linda: por el oeste, con el Sector S-14 que también limita al sur con la Ronda Sur; al norte, con la vía del ferrocarril, futuro Bulevar y tiene una topografía en fuerte desnivel en el mismo sentido del S-15 y S-16.

La existencia de una zona plana situada entre el futuro Bulevar y el Camino que arranca de San Zoles hasta el puente sobre el ferrocarril que conecta con el Plan Parcial El Parral, y la suave pendiente de la franja situada al sur de ese camino, configura una zona muy apropiada para establecer una trama urbana de manzanas vertebradas en torno al viario que sustituya a este camino.

Tenemos que aprovechar las coincidentes condiciones de los polígonos S-16 y S-15 para proyectar un gran parque lineal que discurra por la parte central del S-15 y S-16, el cual será un eje vertebrador de estos Planes. Este parque lineal conecta con la Zona Verde situada al este del S-16 y el EG-4. La coronación de este parque, situada en la zona sur del mismo, posibilita la realización de un paseo superior que a modo de barbacana, domina la espléndida vista que ofrece la ciudad desde esa situación.

Se logrará así establecer una referencia urbana de un paseo que articule los dos Planes Parciales y se creará un elemento vertebrador de toda la zona superando las limitaciones que se tienen si se ordena cada polígono sin tener en cuenta a sus colindantes.

Basándonos en estos referentes, pasamos a describir la ordenación prevista para el Sector S-15.

Se diseñan dos plataformas separadas por el gran parque lineal que recorren la zona central del Plan Parcial en sentido este-oeste.

La parte superior, situada a la cota más alta, localizada entre el Parque y la Ronda Sur, se ordena en estructura radial conteniendo un acceso a la Ronda Sur, con posibilidad de ajardinamiento en sus márgenes. El límite norte de esta zona en contacto con el paseo central, está recorrido por un paseo longitudinal que ofrece excelentes vistas sobre la ciudad.

La zona situada en la cota más baja, se vertebra a lo largo del viario longitudinal que sustituye al actual camino de San Zoles. Entre este viario y el bulevar resultante del área de la estación, hay una plataforma plana muy adecuada para acoger manzanas residenciales, en las que se acumula más densidad y altura de edificación, dando frente en su aire norte al bulevar.

Al sur del viario y en la prolongación de este se sitúan manzanas y edificación con la misma ordenanza, de forma que al estar situados a las cotas más bajas, supongan el menor impacto visual posible, posibilitando que en la plataforma superior se ubiquen viviendas de menor altura.

La fuerte topografía existente así como el diseño obligatorio del viario del límite sur y el estado consolidado del límite este, la conexión obligatoria con la UE.29-01 situada en un tramo al norte y la formación del bulevar en otro tramo condicionan de forma importante el diseño previsto.

Objetivo fundamental ha sido que los viarios tengan la pendiente más suave posible. Se establece un viario principal que discurre por la actual carretera de San Zoles y gira para encontrarse con el viario exterior sur para discurrir paralelamente a él y llega a la plataforma superior y conecta con el otro acceso a la misma desde la Carretera de Arcos cuyo trazado es semejante al actual camino al repetidor. Desde este viario salen otros ramales que discurren casi paralelos entre sí adaptándose a las curvas de nivel para favorecer el asentamiento residencial en condiciones idóneas; estas calles secundarias a lo largo del parque lineal, en su límite norte se sitúan conectándose en la trama urbana existente y proyectada a través de la UE.29-01 y a la Carretera de Arcos.

Las dotaciones públicas se sitúan en lugares estratégicos equidistribuidas con las densidades y se califican como de Equipamiento de Contingencia para dar mayor versatilidad a su uso y poder dar mayor servicio a las necesidades que vayan surgiendo.

El proyecto de Urbanización podrá fijar la utilización concreta de estos espacios así como definir accesos comunitarios a los garajes de las manzanas en los viales públicos y espacios libres públicos y privados, y establecer las variaciones precisas de adaptación a un proyecto concreto por necesidades técnicas y de diseño pormenorizado.

El trazado de las calles discurre casi siempre en sentido este oeste para salvar la fuerte topografía. El viario superior interior que discurre paralelo a la Ronda Sur tiene la misma cota en gran parte de su recorrido, lo que permite conectar ambos para establecer el importante acceso desde la Ronda.

La delimitación del contorno de la Ronda Sur nos ha sido suministrada por el Excmo. Ayuntamiento a través de la empresa consultora Minaya, con quien hemos coordinado las topografías respectivas para unificarlas.

El sistema General VG-14 contempla una glorieta situada en el límite del S-15 con el S-14 y el Sistema General que la une con el futuro bulevar de la estación APR-22.01. Para facilitar su realización se deja un espacio de reserva para viario público que permita cierta flexibilidad y nuevas alternativas en las futuras circulaciones en torno a la glorieta.

La obligatoriedad de establecer una plaza de garaje pública por cada 100 m.² de superficie edificable, obliga a situar 1.555 plazas en los via-

rios. La fuerte topografía condiciona de forma importante la utilización de la edificabilidad de cada parcela y el acceso a los garajes por lo que en algunos casos este se realizará a través de calles de coexistencia, según las determinaciones que se indican para este tipo de viarios en el art. 1.6.2.B del P.G.O.U. de Burgos: «Calles de Coexistencia: Se tratarán de forma diferenciada pero sin diferencias físicas notables el área de movimiento del vehículo de la del peatón. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior (art. 1.6.2.A del P.G.O.U.B.).

Se realizarán intersecciones para paso de los peatonales, de forma que el vehículo debe superarlas para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán donde sea necesario y como mínimo en los encuentros de calles.

Se realizarán horizontalmente por medio de cambio de color y forma del pavimento, la entrada en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos». Esta Calle de Coexistencia, permite la circulación rodada para uso de residentes y acceso a garajes.

En alguna calle peatonal se incorporan rampas y escaleras para dar cumplimiento a las Normas de Accesibilidad, según se desprende del Plano de Proyecto P-2.

La Ficha del Sector S-15 indica la tipología de la edificación en Residencial Unifamiliar y Colectiva.

Se agrupa la vivienda colectiva en la zona de cota baja ordenándose su construcción mediante la Norma Zonal 3, Edificación en Manzana Cerrada y estableciendo las alturas en el plano P-1 así como la delimitación de los espacios libres privados.

Cada bloque de edificación vendrá definido por sus límites y tendrá asignada una edificabilidad computable, número de plantas y número máximo de viviendas. En el apartado ordenanzas se incluyen algunas precisiones respecto a la Normativa General.

Las manzanas con este régimen son las números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23 y 25.

El resto de la edificación que ocupa las cotas intermedias y altas del Sector está destinada a viviendas unifamiliares, con menor altura y densidad según su situación por dos ordenanzas la UNI-1 y la UNI-2. Cada una de las manzanas diseñadas tiene asignada una edificabilidad, altura y número de viviendas máximo. Su desarrollo pormenorizado se indica en el capítulo de Ordenanzas. Las manzanas con las ordenanzas UNI-1 son las números 20, 21, 22, 24, 28, 29, 30, 31, 32, 34 y 36 y las de la Ordenanza UNI-2 son las números 26, 27, 33 y 35.

El diseño desarrollado trata de posibilitar la utilización residencial con un alto grado de calidad, prácticamente todas las viviendas que se proyecten podrán ser pasantes y tener excelente orientación y vistas.

Como se observa, a pesar de que las indicaciones que la Ley de Urbanismo especifica en los artículos del 34 al 39, son para establecerlos en el planeamiento general, se ha tratado en la ordenación proyectada de establecer determinaciones diferentes para terrenos de características similares a fin de impedir una inadecuada concentración de usos o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas. La red de vías públicas se ha diseñado de acuerdo con las necesidades del transporte público y los recorridos peatonales, procurando reducir el impacto contaminante del tráfico motorizado, y favoreciendo los circuitos de paseos articulados en servicio del gran paseo longitudinal verde y del mirador peatonal de la plataforma superior integrando la ordenación de los elementos valiosos del paisaje.

El 10% de cesión obligatoria correspondiente al Ayuntamiento se sitúa con carácter meramente orientativo en las parcelas números 16, 22 y 35-B. La determinación definitiva de las parcelas de cesión se realizará en el proyecto de Actuación que podrá introducir modificaciones en las parcelas asignadas.

Las viviendas con algún régimen de protección se estiman en el 30% y se ubican con carácter orientativo en las parcelas números 1, 3, 5, 9, 18, 19, 20, 25-B, 29 y 30, grafizadas en el plano P-15. La determinación definitiva de las parcelas que contienen estas viviendas se realizará en el proyecto de Actuación que podrá introducir modificaciones en las parcelas asignadas conservando el criterio de cohesión social.

1.4.3. – Zonificación de usos y tipo de edificación.

El Plan General de Ordenación Urbana, asigna al Sector S-15, San Zoles, la tipología de Edificación Residencial unifamiliar y colectiva, como uso global excluyente el Industrial y usos compatibles los demás.

Las zonas previstas en el diseño del P.P. S-15, obedecen a los siguientes tipos:

- Zona con uso Residencial y usos compatibles:

Son las parcelas residenciales que albergan predominantemente el uso de alojamiento y cualquier otro uso compatible con aquél.

Se ha adaptado su configuración, en el ánimo de permitir la mejor calidad del asentamiento residencial, aprovechando la excepcional situación para tener excelentes vistas y hacer viviendas de óptimas características de salubridad.

Ya hemos indicado que estas parcelas se rigen por la Norma Zonal 3 de Edificación en Manzana Cerrada y las Ordenanzas UNI-1 y UNI-2.

La edificabilidad total computable es de 155.461 m.².

Esta edificabilidad se sitúa en las parcelas numeradas desde el número 1 al 36 incluido.

Las dotaciones públicas se sitúan en cuatro parcelas las EDC-1, EDC-2, EDC-3 y EDC-4 del Plano número 1.

Tienen calificación de Equipamiento de Contingencia sin asignación pormenorizada de usos para tener mayor flexibilidad de uso y adaptándose a las necesidades cambiantes.

No se asigna edificabilidad a estas parcelas, siendo libre, con un límite máximo de 2 m.²/m.², a efectos de no coartar la futura ejecución de este equipamiento. Esta edificabilidad no es computable.

No obstante, con objeto de conseguir un desarrollo armónico respecto al resultado final del Plan, se establecen las siguientes limitaciones.

Con carácter común a estas parcelas:

La edificación sobre rasante se retranqueará respecto a los linderos de las parcelas contiguas como mínimo una distancia igual o mayor que la mitad de la altura que tenga el edificio que se construya en cada punto y en todo caso como mínimo cuatro metros.

La altura máxima edificable será la correspondiente a tres plantas.

Todos los paramentos exteriores entendiéndose por tal los que se vean desde el exterior del edificio, habrán de tener el tratamiento y diseño de fachada, sin permitir en ningún caso la apariencia de medianería.

Los espacios libres públicos calificados así en cumplimiento del artículo 42.2 a) de la Ley 5/99 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León están grafiados en los planos P-1 y P-4 y constituyen el núcleo fundamental de Espacios Libres.

Existen otros espacios de pequeña entidad llamados Areas de Acompañamiento de Viario que no tienen la consideración de equipamiento obligatorio y permiten por tanto flexibilidad en su diseño y ocupación como si se tratara del conjunto de aceras y viarios.

Existen otros espacios libres privados que están en el interior de las manzanas residenciales.

Las características de diseño de todos estos elementos, permitirán y potenciarán el libre acceso y permeabilidad en todo su contorno y superficie, para cumplir la función de uso como lugar público de estancia y nexo de unión con el viario que el Plan les asigna. Se han tenido en cuenta las características de las zonas colindantes, especialmente la conexión con la zona Verde del Sector S-16 San Isidro y con el sector S-14 y la realización de un paseo peatonal situado al norte de la plataforma alta que es un auténtico mirador sobre la ciudad que constituyen un sistema de trayectos que permiten la agradable conexión de esos espacios.

1.4.4. - Delimitación, aprovechamiento.

Los límites del sector S-15, se han plasmado sobre un plano del Catastro Urbano, realizado a escala 1/1.000. Se han definido siguiendo fiel-

mente la delimitación establecida en el P.G.O.U., en sus planos de Ordenación planos que se incluyen en la documentación de Planos de Información, con los números I-1, I-2, y I-3. De esta forma partimos de planimetría utilizada por el P.G. y al mantener la misma escala, ésta puede ser comparada e insertada inteligiblemente.

La superficie real abarcada por el Plan Parcial S-15, San Zoles, es de 330.768 m.².

El P.G.O.U. cifraba su superficie en 316.000 m.², por lo que existe una diferencia en más de 14.768 m.², que supone un incremento del 4,673%.

Los caminos y espacios de uso y dominio público que entran en esta superficie, serán sustituidos por otros con el mismo uso y destino, siendo la superficie de los que determina el Plan en su ejecución, mayor, se entenderán de acuerdo con el art. 47.3 del Reglamento de Gestión, sustituidos unos por otros.

El uso global dominante del suelo, es el Residencial, la tipología de Edificación es Residencial Unifamiliar y Colectiva. Considera Uso Global Excluyente el Industrial y usos compatibles los demás.

El número de viviendas por hectárea que el P.G.O.U. considera indicativo en el cuadro de sectores de Suelo Residencial del artículo 2.3.4. Sección 3.ª es de 40.

Con esta cifra, el número de viviendas permitidas sería 33,0768 x 40 = 1.323 viviendas.

La superficie construida computable del Sector, es la que resulta a razón de 0,47 m.²/m.², aplicados sobre la superficie neta del Sector, que es de 330.768 m.², lo que supone una edificabilidad total de 155.461 m.², que es la edificabilidad computable lucrativa proyectada en el Sector.

La edificabilidad patrimonializable por los propietarios del suelo es el 90% del aprovechamiento medio del sector:

$$155.461 \times 0,90 = 139.915 \text{ m.}^2$$

El 10% restante, de 15.546 m.² se cede gratuitamente al Ayuntamiento.

1.4.5. - Dotaciones equipamientos y espacios libres.

El suelo Ordenado por el Plan, tiene la calificación de uso global residencial.

Determinaciones de Ordenación Detallada según la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999, de 8 de abril.

En Suelo Urbanizable delimitado con P.G.O.U. Según el artículo 42.2, 20 m.² en sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos por cada 100 m.² construibles en el uso predominante.

Son 155.461 m.² construidos, por tanto son necesarios 1.555 x 20 = 31.100 m.² de cada categoría.

Tenemos en el Plan Parcial:

Equipamientos de Contingencia Públicos: 31.782 m.².

Espacios Libres Públicos: 36.663 m.².

En los dos casos superior al estándar obligatorio.

a) Dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas de servicio público por cada 100 m.² de uso predominante.

Son necesarias 1.555 plazas de garaje públicas. Tenemos en el Plan Parcial 1.555 plazas públicas en el viario.

Es obligatorio en cada construcción que tenga una plaza de garaje por cada 100 m.² construidos de uso predominante.

* * *

1.4.6. - Cuadro de superficies no lucrativas del Plan Parcial S-15 «San Zoles».

PARCELA	CONTENIDO	MANIFIESTA	CONTE	CONTE	CONTE	CONTE	CONTE	CONTE	CONTE	CONTE	CONTE
EDIFICABILIDAD											
ESPACIOS LIBRES											
OTROS ESPACIOS											
TOTAL											

SECTOR S-15 «SAN ZOLES»	USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS EXCLUYENTES	TOTAL
				31.100 m.²
				36.663 m.²
				31.782 m.²
TOTAL				100.545 m.²

1.5. – URBANIZACION.

1.5.1. – Características de la urbanización.

El diseño del Plan Parcial, define en los diferentes planos de que consta, las líneas generales de la Urbanización.

La definición puntual de la urbanización, será objeto del oportuno proyecto de Urbanización, para el cual, el P.G.O.U. especifica sus determinaciones. No obstante, con carácter general, se describen a continuación algunas características propias de los diversos elementos que componen la Urbanización:

El proyecto de Urbanización podrá promover la peatonalización de algunos viarios.

– Alineaciones y rasantes:

La superficie que sirve de soporte al S-15, es muy accidentada. Los perfiles del terreno se indican en los planos de información.

Las rasantes proyectadas, quedan definidas en sus perfiles en los planos de proyecto.

El proyecto de urbanización podrá reajustar las alineaciones y rasantes en función de las características de los viarios colindantes y de los resultados del estudio del suelo, tratando de evitar que el nivel freático supere la cota de suelo de sótano y buscando cotas idóneas de trabajo en las cimentaciones. Los reajustes contemplarán los criterios de Ingeniería Civil con respecto a la vialidad.

– Pavimentación y tratamiento de Suelo:

Los viarios peatonales, se diseñarán con mobiliario urbano, favoreciéndose la plantación de árboles y zonas verdes.

Las zonas deportivas, de jardines y espacios libres, se realizarán con abundancia de senderos que faciliten el uso peatonal y la comunicación entre sus diferentes áreas y zonas limítrofes.

– Red de Saneamiento:

Será separativo para aguas pluviales y residuales.

El caudal máximo de aguas negras será el correspondiente al consumo medio diario de agua potable vertido a la red en 10 horas cada día.

El caudal máximo de aguas pluviales se calculará de acuerdo con los datos obtenidos por las estaciones meteorológicas de Burgos desde 1900 de las precipitaciones máximas diarias, que son:

- 40,6 mm. diarios para un periodo de retorno de 5 años.
- 47,9 mm. diarios para un periodo de retorno de 10 años.

Para los mismos periodos de retorno, las intensidades medias horarias serán de 21 y 24 mm. respectivamente.

El coeficiente de escorrentía a aplicar será de 0,80.

Por lo tanto, el caudal en l/sg. tomando un periodo de retorno de 10 años, siendo S la superficie recogida en m.²:

$$Q = S \times 0,8 \times 24/3.600 = 127.614 \times 0,8 \times 24/3.600 = 680,60 \text{ l/seg.}$$

La red tendrá unas secciones mínimas de 0,40 m. de diámetro en colectores longitudinales accesibles por simples cotas y 0,60 m. en los cruces de calzadas o zonas de difícil accesibilidad.

La pendiente mínima será del 1% y en todo caso la que proceda sobre la mínima para que la velocidad de cálculo no descienda de 0,5 m/sg.

Se colocarán sumideros para recogida de agua de lluvia y riego, sin que su superficie de recogida exceda de 60 m.² ni su separación máxima de 50 m., los cuales acometerán a los pozos.

El cálculo del estudio hidrológico de los caudales que aportan las cuencas que vierten al Plan Parcial se desarrolla en el extremo 1.5.1.1 de estas Normas. El plano de proyecto P-7 contiene la red de canalización que recoge el agua de las cuencas y le vierte en la red general. El Ayuntamiento no tiene realizada la red definitiva, por lo que cuando se cuente con todos los datos habrá de hacerse un cálculo definitivo que será objeto del proyecto de Urbanización.

– Red de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes:

Se diseñará con los siguientes datos:

Dotaciones:

Zonas de vivienda: 350 l/hab/día.

Zonas de comercio y oficina: 100 l/hab/día.

El consumo máximo para el cálculo de la red será de 2,5 veces el consumo diario medio.

Como caudal punta se adoptará el correspondiente a la distribución del caudal medio en diez horas al día.

En las zonas de parques, jardines y espacios libres, se establecerán instalaciones de riego suficientes para un consumo mínimo diario de 20 m.³ por Ha. de forma que las bocas de riego cubran el espacio a servir.

Para el riego de las calzadas se establecerán bocas de riego suficientes de acuerdo con la presión de la red para que con manguera de 10 m. puedan alcanzarse todos los puntos de las mismas.

Se instalará un hidrante de 100 mm. por cada 8 Has. de suelo destinado a vivienda y por cada 4 Has. en las demás áreas.

– Red de recogida neumática de basuras:

El trazado discurre preferentemente por las zonas de tránsito y está formado por emisarios de diámetro uniforme preferiblemente 500 mm. El servicio cuenta con una central de recogida de basuras que está situada en una parcela calificada como Equipamiento Público de Contingencia EDC-4 y tiene una superficie de 1.246,11 m.².

La red irá provista de las correspondientes esclusas de admisión de aire, válvulas de descarga y conexión, esclusas de descarga y las válvulas de aspiración para la conducción primaria.

Se prevé esta red por los caminos peatonales y las calles de coexistencia, para que su instalación pueda hacerse en lo posible de forma autónoma con respecto a las demás obras de Urbanización.

Esta red deberá adaptarse a las Normas específicas y de la empresa suministradora del material.

– Red de Alumbrado Público:

Se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

Unidades luminosas:

Las lámparas a emplear serán del tipo vapor de sodio de alta presión (v.s.p.).

Las luminarias serán de dos tipos fundamentalmente:

- Tipo hermético, montado sobre báculo, para alturas de montaje mayores de 6 metros.
- Tipo farol, montado sobre columnas de 3,5 m. de altura en paseos peatonales y plazas.

Instalación eléctrica:

La instalación eléctrica de alimentación irá en canalización subterránea. Los conductores irán alojados en tuberías de protección.

Cuando se crucen superficies con tráfico rodado se colocarán tubulares de reserva.

Las acometidas a los puntos de luz serán subterráneas, haciéndose la derivación con tubular de PVC (cuando vaya en fachadas).

Se preverá una toma de tierra para cada uno de los puntos luminosos.

Para el accionamiento y protección de todas las unidades luminosas, así como para la realización automática de las operaciones de encendido y apagado, se preverán los centros de mando correspondiente.

El cálculo de las secciones de los conductores se efectuará teniendo en cuenta que la máxima caída de tensión admisible, no supere el 3% de la tensión de servicio, según indica el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Criterios de Predimensionamiento:

- Niveles de iluminación.

- Carreteras: 20 lux.
- Calle comercial con tráfico rodado: 20 lux.
- Calle residencial con tráfico: 15 lux.
- Calle residencial sin tráfico importante: 10 lux.
- Plazas en general: 16 lux.
- Paseos: 16 lux.

- Altura recomendable según el flujo luminoso del punto de luz que se prevea.

Potencia luminosa instalada (lúmenes)	Altura de los puntos de luz (metros)
3.000 - 9.000	6,5 - 7,5
9.000 - 19.000	7,5 - 9,0
> 19.000	≥ 9,0

- Relación entre separación y altura de los puntos de luz, según el nivel de luz.

Iluminación media en lux.	Relación separación/altura
2 ≤ Em < 7	5 - 4
7 ≤ Em < 15	4 - 3,5
15 ≤ Em < 30	3,5 - 2

- Disposición de los puntos de luz: según anchura de calzada y altura.

<i>Tipo de disposición</i>	<i>Relación altura punto de luz altura calzada valor mínimo recomendable</i>
Unilateral	0,85
Bilateral al tresbolillo	1/2
Bilateral pareada	1/3

- Red de Energía Eléctrica:

La red de energía eléctrica se realizará ajustándose a las normas legales.

Toda la canalización de Baja Tensión será subterránea y discurrirá bajo aceras. En los cruces de calzada irá reforzada por hormigón.

Los criterios seguidos para el dimensionamiento de la red de energía eléctrica son:

<i>Potencia necesaria</i>	<i>Coefficiente de simultaneidad</i>
Viviendas 5 kw/viv.	0,425
Peq. comer. 35 KVA/150 m. ² const.	0,600
Aparcam. 0,033 Kw/m. ² const.	0,800
Conj. Socio Cultur. 50 KVA/1.000 m. ²	0,700
Area Polid. 200 KVA.	0,700
Factor de potencia	0,75

- Red telefónica:

Respecto a la red telefónica del Plan Parcial se realizará toda ella en canalización subterránea y bajo las aceras.

Los cables irán en tubos de PVC y embebidos dichos tubos de hormigón.

Los cruces de cables bajo calzadas de circulación estarán contenidos en tubos de mayor diámetro, con arquetas en los bordes.

- Red de Gas Natural:

La red de distribución se ha diseñado conectando a los ramales existentes, pudiendo en el futuro enlazar con las redes previstas por la empresa distribuidora. La red tendrá en cuenta en el proyecto de Urbanización las normas de la Empresa Distribuidora.

- Plantaciones:

Se plantarán árboles a lo largo de las aceras, conformando paseos, poniendo especial énfasis en la continuidad de los trayectos.

En los aparcamientos se favorecerá la plantación de árboles que den sombra.

La zona de protección de las rampas de garaje se diseñará de forma que la vegetación disminuya el impacto de las mismas.

Las especies a plantar serán preferentemente autóctonas y de fácil conservación. La determinación puntual y precisa de las mismas, así como el diseño final se precisará en el proyecto de urbanización.

1.5.1.1. - Estudio hidrológico de cuencas vertientes al Plan Parcial Sector S-15.

- Definición de caudales:

Se trata de estudiar las cuencas vertientes al Plan Parcial S-15 y los caudales que aportan dichas cuencas, para que se tengan en cuenta a la hora de dimensionar la red de saneamiento en el correspondiente proyecto de urbanización del Plan Parcial.

Para ello sobre la base cartográfica del 1:5.000 se han dibujado y superficializado cada una de las cuencas que vierten hacia el Plan Parcial que quedan reflejadas en el plano I-6.

El siguiente paso para determinar y obtener la lluvia de proyecto ha sido estudiar las series de precipitaciones máximas diarias facilitadas por el Instituto Nacional de Meteorología correspondientes a la estación de Villafraía que por altitud y cercanía se asemeja más a la zona de estudio y se considera adecuada al disponer de una serie completa de 38 años consecutivos (1961-1999, excepto 1985). En la tabla 1 se recopilan las precipitaciones máximas registradas en el observatorio de Villafraía, obtenidas de los listados que se incluyen en el Anexo 1 del presente Estudio.

Tabla 1: Precipitaciones Máximas Diarias - Villafraía.

<i>Año</i>	<i>Precipitación Pd (mm.)</i>
1961	33,9
1962	45,3
1963	23,1
1964	26,1
1965	41,0

Año *Precipitación Pd (mm.)*

1966	41,50
1967	32,5
1968	26,1
1969	28,0
1970	41,2
1971	32,2
1972	44,2
1973	45,4
1974	31,7
1975	36,3
1976	31,5
1977	51,6
1978	28,0
1979	41,40
1980	48,7
1981	19,5
1982	41,4
1983	47,0
1984	28,4
1986	44,2
1987	25,7
1988	30,5
1989	32,9
1990	22,1
1991	36,6
1992	35,8
1993	30,7
1994	22,6
1995	51,0
1996	30,8
1997	52,4
1998	41,6
1999	32,2

- Ajuste de Gumbel:

Con los datos de la tabla anterior y mediante el ajuste de Gumbel de los valores máximos de la serie se obtiene la precipitación máxima diaria, de la siguiente forma:

$$P = P_m - \sigma/\sigma_n [\ln (\ln T/T-1) + y_n]$$

donde:

P = Precipitación máxima diaria.

P_m = Precipitación media de la muestra.

σ = Desviación típica de la muestra.

T = Período de retorno.

σ_n, y_n : Parámetros que dependen del tamaño de la muestra.

En nuestro caso, los valores son:

$$P_m = 35,66 \text{ mm.}$$

$$\sigma = 8,97.$$

Para n = 38 años:

$$\sigma_n = 1,0864.$$

$$y_n = 0,5296.$$

$$P = 35,66 - (8,97/1,0864) [\ln (\ln (T/(T-1))) + 0,5296]$$

De esta fórmula obtenemos los valores de precipitación máxima diaria para cada periodo de retorno requerido. En la tabla 2 se recopilan estos valores.

Tabla 2: Precipitaciones Máximas Diarias para cada periodo de retorno por ajuste de Gumbel.

<i>Periodo de retorno T (años)</i>	<i>Precipitación máx. diaria Pd (mm.)</i>
5	43,7
10	49,9
25	57,7
50	63,5
100	69,3
500	82,5

– Cálculo de Caudales mediante el Método de la Dirección General de Carreteras:

Los caudales de cálculo de cada subcuenca se han obtenido mediante el método hidrometeorológico utilizado por la Dirección General de Carreteras (Instrucción 5.2-IC), válido para cuencas pequeñas (Sup < 15 Km.²) como la que nos ocupa y empleando la fórmula racional:

$$Q = C \times S \times I / K$$

donde:

Q = Caudal de referencia en el punto que desagua una cuenca o superficie.

C = Coeficiente medio de escorrentía de la cuenca.

S = Superficie de la cuenca.

I = Intensidad media de precipitación correspondiente al periodo de retorno considerado y a un intervalo igual al tiempo de concentración.

K = Coeficiente que depende de las unidades en que se expresen Q y S, y que incluye un aumento del 20% en Q para tener en cuenta el efecto de las puntas de precipitación. Para Q en m.³/s. y S en Km.², K = 3,6.

– Determinación de la intensidad media de precipitación:

La intensidad media de precipitación I_t (mm/h.) a emplear en la estimación de caudales de referencia por métodos hidrometeorológicos se obtiene por la siguiente fórmula:

$$I_t / I_d = (I_1 / I_d)^k$$

donde:

$$k = (28^{0,1} - t^{0,1}) / (28^{0,1} - 1)$$

siendo:

I_d (mm/h.): la intensidad media diaria de precipitación correspondiente al periodo de retorno considerado. Es igual a $P_d/24$.

P_d (mm.): la precipitación total diaria correspondiente a dicho periodo de retorno tomada de la tabla 3.2.

I_1 (mm/h.): la intensidad horaria de precipitación correspondiente a dicho periodo de retorno. El valor de la razón I_1/I_d se obtiene de la gráfica de la Instrucción de Carreteras. $I_1/I_d = 10$.

t (h.): la duración del intervalo en el que se refiere I, que se toma igual al tiempo de concentración. $t = T_c$.

– Determinación del tiempo de concentración (T_c):

El tiempo de concentración T_c (h.) relacionado con la intensidad media de precipitación se deduce de la fórmula siguiente:

$$T_c = 0,3 (L / J^{0,25})^{0,76}$$

siendo:

L: longitud del cauce principal (km.).

J: pendiente media del cauce principal (m/m.).

T_c : tiempo de concentración (horas).

– Determinación de los coeficientes de escorrentía (C):

El coeficiente de escorrentía C define la proporción de la componente superficial de la precipitación de intensidad I, y depende de la razón entre la precipitación diaria P_d correspondiente al periodo de retorno y el umbral de escorrentía P_o a partir del cual se inicia ésta.

Se ha dividido la cuenca en áreas parciales y se han calculado los coeficientes de escorrentía por separado. Los coeficientes de cada subcuenca se han obtenido de la clasificación de Fernando Catalá Moreno y son los siguientes:

En zonas urbanas o urbanizadas: C = 0,7.

En zonas no urbanizadas se han calculado según la pendiente media:

C = 0,45 si $p \leq 0,10$.

C = $2/3 \times (0,05 + 0,5p)$ si $0,10 < p \leq 0,20$.

C = $2/3 \times (0,10 + 0,5p)$ si $p > 0,20$.

Con estos datos se obtienen los caudales de cada cuenca, los caudales en los puntos de recogida se obtienen sumando los caudales aportados por cada cuenca que vierta hacia dicho punto, lo cual se determinará en el correspondiente proyecto de urbanización del Plan Parcial. Los valores obtenidos quedan recopilados en la tabla 3 para un periodo de retorno de 100 años y en la tabla 4 para un periodo de retorno de 500 años.

TABLA 3.- CAUDAL DE CALCULO PARA UN PERIODO DE RETORNO DE 100 AÑOS

Cuenca Número	Longitud L Km	Pendiente J m/m	Superficie S Km2	Tiempo de Concentración Tc (h)	Intensidad Media de Precipitación		Coeficiente escorrentía C	Caudal de Cálculo Q = m3 / sg	
					K	I_t / I_d			
1	0,700	0,0420	,09730	,41781	1,21133	16,26799	46,10360	0,450	,56074
2	1,000	0,0150	,42250	,88829	1,10062	12,60716	35,72878	0,450	1,88693
3	1,000	0,0150	,27340	,88829	1,10062	12,60716	35,72878	0,450	1,22103

TABLA 4.- CAUDAL DE CALCULO PARA UN PERIODO DE RETORNO DE 500 AÑOS

Cuenca: Número	Longitud L Km	Pendiente J m/m	Superficie S Km2	Tiempo de Concentración Tc (h)	Intensidad Media de Precipitación		Coeficiente Escorrentía C	Caudal de Cálculo Q = m3 / sg	
					K	I_t / I_d			
1	0,700	0,0420	,09730	,41781	1,21133	16,26799	54,75732	0,450	,66599
2	1,000	0,0150	,42250	,88829	1,10062	12,60716	42,43513	0,450	2,24111
3	1,000	0,0150	,27340	,88829	1,10062	12,60716	42,43513	0,450	1,45022

* * *

ANEXO 1

DATOS DE PRECIPITACION DE LA ESTACION METEOROLOGICA DE BURGOS «VILLAFRIA»

INSTITUTO NACIONAL DE METEOROLOGIA

PRECIPITACION MAXIMA EN 24

HORAS

PAGINA : 1

CASTILLA Y LEÓN

FECHA : 17/08/00

BANCO DE DATOS

PROGRAMA: CLBPBR64

CENTRO METEOROLOGICO: CASTILLA Y LEÓN

CUENCA: 2 INDICATIVO: 331 NOMBRE: BURGOS 'VILLAFRIA'

PROV:

BURGOS LONG: 03-36-57W LAT: 42-21-22 ALT: 891

PRECIPITACIÓN MÁXIMA Y FECHA (MM Y DECIMAS)
PERIODO: 1961 - 2000

AGO.	SEP.	ENE. OCT.	FEB. NOV.	MAR. DIC.	ABR. AÑO	MAY.	JUN.	JUL.
1961	24.2	6.0	6.0	7.9	10.1	19.3	7.5	32.3
(11)	(28)	(21)	(23)	(19)	(27)	(30)	(24)	(31)
1962	0.3	15.7	10.2	45.3	12.3	23.6	6.4	7.0
(30)	(24)	(2)	(27)	(31)	(1)	(1)	(25)	(9)
1963	18.8	19.6	18.7	18.2	12.9	8.0	23.1	18.2
(5)	(13)	(2)	(9)	(27)	(8)	(8)	(5)	(12)
1964	7.0	2.5	26.1	16.5	11.1	14.4	14.5	19.0
(13)	(28)	(13)	(23)	(29)	(1)	(31)	(4)	(5)
1965	1.5	8.4	14.7	12.5	14.0	13.2	4.6	4.0
(21)	(24)	(1)	(5)	(20)	(23-2)	(18)	(27)	(4)
1966	2.5	12.0	30.2	8.9	11.8	12.0	19.3	10.4
(28)	(27)	(19)	(12)	(31)	(6)	(11)	(5)	(4)
1967	19.1	11.0	12.4	17.3	24.3	31.5	29.3	7.4
(8)	(30)	(19)	(15)	(8)	(8)	(16)	(6)	(13)
1968	17.7	6.8	20.6	10.5	26.1	25.2	13.9	4.2
(28)	(23)	(28)	(8)	(24)	(4)	(19)	(18)	(1)
1969	7.1	11.4	9.7	26.1	9.5	14.3	26.7	16.9
(31)	(30)	(11)	(18)	(16)	(26)	(24)	(8)	(24)
1970	12.4	41.2	9.8	3.7	3.2	13.4	6.6	4.6
(4)	(10)	(4)	(14)	(30)	(28)	(15)	(5)	(28)
1971	3.2	17.8	1.8	11.2	19.0	17.3	23.2	26.2
(6)	(8)	(19)	(28)	(17)	(8)	(25)	(13)	(2)
1972	44.2	15.4	20.9	21.6	7.7	19.2	28.9	2.8
(10)	(20)	(14)	(16)	(14)	(30)	(2)	(14)	(8)
1973	45.4	17.8	6.0	4.6	7.8	21.8	12.4	20.2
(16)	(30)	(1)	(20)	(6)	(10-8)	(31)	(5)	(31)
1974	6.3	18.1	9.4	18.4	26.5	13.6	31.7	9.0
(19)	(2)	(16)	(12)	(10)	(2)	(15)	(27)	(13)
1975	4.6	32.2	17.4	6.1	36.3	13.1	4.4	1.2
(4)	(10)	(17)	(22)	(24)	(27-6)			
	18.5	11.8	31.1	7.9	36.3			

AGO.	SEP.	ENE- OCT.	FEB. NOV.	MAR. DIC.	ABR. AGO	MAY.	JUN.	JUL.
		(15)	(5)	(28)	(18)	(9)	(12)	(17)
{30}	{5}	{15}	{17}	{12}	{18-4}			
1976	.....	3.6	10.4	7.4	20.4	14.0	19.9	15.8
24.7	31.5	12.4	14.2	15.6	31.5			
		{31}	{19}	{8}	{16}	{28}	{20}	{3}
{29}	{25}	{11}	{9}	{30}	{25-9}			
1977	.....	16.2	14.1	11.2	10.3	15.2	51.6	11.9
14.5	5.3	20.8	3.6	16.0	51.6			
		{13}	{9}	{19}	{3}	{29}	{12}	{28}
{2}	{21}	{7}	{20}	{7}	{12-6}			
1978	.....	28.0	22.7	12.8	17.7	17.2	7.2	0.0
11.9	5.0	7.1	7.3	16.4	28.0			
		{12}	{16}	{16}	{4}	{5}	{25}	{VR}
{6}	{3}	{1}	{27}	{23}	{12-1}			
1979	.....	30.2	11.4	23.1	12.5	17.2	7.3	41.4
7.1	22.7	23.4	16.8	14.5	41.4			
		{27}	{10}	{25}	{13}	{17}	{9}	{19}
{15}	{6}	{9}	{16}	{20}	{19-7}			
1980	.....	6.6	8.4	10.1	42.6	48.7	40.1	16.9
15.0	14.9	25.4	13.6	9.4	48.7			
		{19}	{20}	{27}	{15}	{12}	{11}	{8}
{26}	{19}	{15}	{11}	{19}	{12-5}			
1981	.....	12.0	19.5	9.3	18.1	11.4	9.9	13.3
3.7	16.5	5.9	0.2	13.0	19.5			
		{11}	{26}	{28}	{22}	{25}	{26}	{6}
{30}	{25}	{5}	{24}	{17}	{26-2}			
1982	.....	9.5	6.0	3.6	7.2	21.2	13.0	6.4
2.4	41.4	6.9	30.1	10.5	41.4			
		{10}	{13}	{17}	{4}	{29}	{2}	{16}
{2}	{25}	{13}	{12}	{13}	{25-9}			
1983	.....	2.3	13.0	0.9	21.1	9.8	33.1	19.1
47.0	0.9	0.9	10.6	32.4	47.0			
		{13}	{25}	{9}	{20}	{12}	{24}	{2}
{7}	{9}	{16}	{14}	{18}	{7-8}			
1984	.....	5.4	28.4	9.9	10.9	9.7	19.3	5.5
15.2	14.3	16.4	26.7	7.1	28.4			
		{30}	{23}	{14}	{13}	{16}	{26}	{30}
{22}	{28}	{18}	{12}	{17}	{23-2}			
1985	.....	8.0	24.7	--	18.0	15.9	11.5	20.0
0.0	4.2	2.0	29.8	7.4	--			
		{VR}	{10}		{4}	{11}	{1}	{2}
{VR}	{24}	{4}	{11}	{22}				
1986	.....	8.8	15.0	25.0	7.1	13.5	6.2	0.0
0.1	44.2	14.8	10.3	15.2	44.2			
		{28}	{26}	{12}	{25}	{19}	{20}	{VR}
{18}	{15}	{15}	{14}	{13}	{15-9}			

INSTITUTO NACIONAL DE METEOROLOGIA

PRECIPITACION MAXIMA EN 24

HORAS

PAGINA :

2

CASTILLA Y LEON

FECHA : 17/09/00

BANCO DE DATOS

PROGRAMA: CLBPBR64

CENTRO METEOROLOGICO: CASTILLA Y LEON

CUENCA: 2 INDICATIVO: 331 NOMBRE: BURGOS 'VILLAFRIA'

PROV:

BURGOS LONG: 03-36-57W LAT: 42-21-22 ALT: 883

PRECIPITACION MAXIMA Y FECHA (MM Y DECIMAS)
PERIODO: 1961 - 2000

	AGO.	SEP.	OCT.	NOV.	DIC.	ENE.	FEB.	MAR.	ABR.	MAY.	JUN.	JUL.
1967	7.0	22.0	25.1	9.3	15.3	25.7	12.4	17.7	16.5			
			(13)	(10)	(25)	(7)	(13)	(17-4)	(23)	(14)	(13)	
1968	9.3	5.6	12.6	8.6	9.0	30.5	11.4	12.5	25.7			
			(27)	(5)	(21)	(22)	(22)	(13)	(4)			
1969	17.3	20.1	12.0	15.5	2.5	32.5	27.6	2.4	14.7			
			(6)	(22)	(28)	(3)	(30)	(4)				
1990	13.5	9.9	16.5	5.2	1.3	16.6	12.5	22.1	4.3			
			(27)	(21)	(7)	(8)	(8)	(11)	(24)			
1991	0.0	7.9	12.3	13.7	5.9	36.6	7.5	2.3	3.3			
			(11)	(3)	(8)	(12)	(30)	(1)	(VR)			
1992	18.0	9.9	7.3	2.9	16.4	13.7	16.7	31.0	5.0			
			(18)	(12)	(26)	(21)	(1)	(23)	(28)			
1993	9.3	14.6	1.4	14.1	5.0	15.2	30.7	11.1	4.6			
			(17)	(27)	(23)	(25)	(26-5)	(27)	(4)			
1994	10.3	22.6	19.0	11.8	5.5	12.7	15.3	14.0	3.4			
			(5)	(22)	(5)	(23)	(15)	(25)	(15)			
1995	8.1	7.8	8.9	14.2	13.2	10.8	10.8	22.5	22.2			
			(17)	(9)	(5)	(27)	(17)	(30)	(10)			
1996	28.9	12.3	25.5	7.5	14.1	12.0	30.8	10.6	3.8			
			(6)	(20)	(30)	(6)	(17)	(7)	(25)			
1997	23.1	20.6	13.6	1.5	0.0	4.6	19.7	17.9	20.9			
			(20)	(22)	(VR)	(20)	(30)	(1)	(16)			
1998	2.0	41.6	8.5	10.5	4.5	15.5	29.2	13.0	9.7			
			(26)	(2)	(11)	(26)	(29)	(1)	(1)			
1999	5.5	13.8	22.4	7.0	10.4	12.9	12.3	10.2	32.2			
			(9)	(9)	(11)	(27)	(19)	(24)	(30)			
2000	--	--	3.0	2.5	6.8	24.2	8.4	10.4	23.5			
			(8)	(1)	(23)	(10)	(7)	(4)	(24)			

AGO.	SEP.	ENE- OCT.	FEB. NOV.	MAR. DIC.	ABR. AÑO	MAY.	JUN.	JUL.
MAXIMA		41.2	30.2	45.3	42.6	48.7	51.6	41.4
47.0	44.2	41.5	52.4	51.0	52.4			
FECHA		(4-70)	(12-66)	(31-62)	(15-80)	(12-80)	(12-77)	(19-79)
(7-83)	(15-86)	(3-66)	(5-97)	(25-95)	(5-11-97)			
TOTAL		554.6	511.8	456.0	684.0	700.6	680.0	523.5
508.2	645.8	606.9	711.4	572.8	1355.1			
MEDIA		13.9	12.8	11.7	17.1	17.5	17.0	13.1
13.0	16.6	15.6	18.2	14.7	35			
MEDIANA		12.0	11.8	10.1	15	15.2	13	11.9
11.9	14	13.4	15	15	33.9			
DESV. (N)		8.8	7.1	8.5	9.2	8.2	11.0	9.8
12.0	11.8	9.9	11.1	9.5	8.8			
DESV. (N-1) . . .		8.9	7.2	8.6	9.3	8.2	11.2	10.0
12.2	12.0	10.0	11.2	9.6	9.0			
NUM. DATOS . . .		40	40	39	40	40	40	40
39	39	39	39	39	38			

1.5.2. – Gestión de la urbanización.

El proyecto de Urbanización, se redactará siguiendo las directrices establecidas en este Plan, Normas del P.G.O.U. y Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/99 de 8 de abril y preceptos aplicables del Reglamento de Gestión, según el Decreto de la Junta de Castilla y León 223/99, de 5 de agosto.

La financiación de la Urbanización, correrá a cargo de los propietarios de los terrenos cuyo aprovechamiento se materialice en este Plan y su aportación será proporcional a ese aprovechamiento.

Los gastos de la urbanización, comprenderán los establecidos por el art. 59 del Reglamento de Gestión y en particular, el artículo 68 Gastos de Urbanización, de la Ley de Castilla y León 5/99. Los contribuyentes al pago de la urbanización, deberán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica y Compañía Telefónica, en la parte que según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios.

Todos los propietarios que se les asignen derechos en el Plan Parcial entrarán a formar parte en una entidad de conservación que cuidará del mantenimiento de la Urbanización. La participación de cada uno será proporcional a su propiedad. La duración de la entidad de conservación se mantendrá hasta que se entregue la urbanización al Ayuntamiento.

Se garantizará la ejecución de la Urbanización, en los términos que establece el P.G.O.U., según el artículo 46.C del Reglamento de Planeamiento y en caso de que se diera la circunstancia del artículo 96.1 de la Ley de Castilla y León, según lo contemplado en el punto 2 del mismo artículo.

Se constituirá aval bancario por importe del 6% de la implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización en los términos que establece el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.

2. – PLAN DE ETAPAS

- 2.1. – Formalización de cesiones.
- 2.2. – Documentación y tramitación.
- 2.3. – Etapas de la urbanización.
- 2.4. – Etapas de la edificación.

2.1. – FORMALIZACION DE CESIONES.

Los terrenos cuya cesión es obligatoria, se entregarán a la Administración actuante, en pleno dominio y libres de cargas en el momento de aprobación del proyecto de Actuación en caso de contener la Reparcelación de las fincas y en caso contrario con la aprobación del proyecto de Reparcelación correspondiente.

2.2. – DOCUMENTACION Y TRAMITACION.

Se establece una etapa para la gestión del Plan Parcial.

El proyecto de Reparcelación tendrá un plazo de 6 meses desde la entrada en vigor del Plan Parcial.

2.3. – FASES DE LA URBANIZACION.

La ejecución de la urbanización, se efectuará en dos fases en función del desarrollo de las obras de la Ronda Sur y Bulevar de la estación. Quedan grafiadas las fases en el plano P-12.

El Proyecto de Urbanización se presentará en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Plan Parcial.

Ejecución de la 1.ª Fase de la Urbanización: Dos años desde la concesión de la licencia.

La eliminación del Centro Emisor de T.V. se efectuará en la 1.ª fase, en el caso de que sea posible, según se establece en el apartado 1.4.1. de esta memoria.

Ejecución de la 2.ª Fase de la Urbanización: Dos años desde la concesión de la licencia, contados a partir del momento en que estén realizadas las obras de la Ronda Sur y Bulevar de la estación que permitan la realización de la obra.

2.4. – FASES DE EDIFICACION.

La ejecución de la Urbanización se hará en dos fases, en función del desarrollo de las obras de la Ronda Sur y Bulevar de la estación.

Quedan grafiadas las fases en el plano P-12.

La solicitud de la licencia de obras de la construcción: Seis meses desde la entrada en vigor del proyecto de Actuación.

Ejecución de la edificación: Dos años desde la concesión de la licencia.

Los plazos establecidos en los apartados anteriores podrán ser anticipados por los promotores.

3. – ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

- 3.1. – Costes de urbanización.
- 3.2. – Análisis de costes y medios económicos.

3.1. – COSTES DE URBANIZACION.

a) Coste de Obras de Urbanización.

Capítulo I. – Movimiento de tierras.

Suma capítulo I: 180.340 euros.

Capítulo II. – Pavimentación.

Suma capítulo II: 4.203.990 euros.

Capítulo III. – Amueblamiento urbano.

Suma capítulo III: 474.100 euros.

Capítulo IV. – Servicios y varios.

Suma capítulo IV: 2.836.635 euros.

Capítulo V. – Resolución de niveles, cerramiento de separación con el Plan Especial de la Estación y muros de contención originados por la realización de la Ronda Sur.

Suma capítulo V: 578.758 euros.

Resumen general de presupuesto. –

Capítulo I. – Movimiento de tierras:	180.340 euros
Capítulo II. – Pavimentación:	4.203.990 euros
Capítulo III. – Amueblamiento urbano:	474.100 euros
Capítulo IV. – Servicios y varios:	2.836.635 euros
Capítulo V. – Resolución de niveles:	578.758 euros
Total presupuesto ejecución:	8.273.823 euros

b) Tasación de edificaciones, construcciones, tendidos eléctricos y plantaciones que se extinguen o derriban para la Ejecución del Plan Parcial.

Dentro del Plan Parcial se encuentran unas naves en las traseras de la calle López Gemenó, una finca vallada con algunos frutales y el repetidor de TV, cuyo régimen queda regulado en el apartado 1.4.1 de este P.P.

El costo previsto del traslado del repetidor de TV es de 900.000 euros.

Existe un tendido eléctrico que habrá que derribar, con un costo de 72.121 euros.

Si hubiera otro tipo de derecho, queda para el Proyecto de Actuación o Reparcelación del P.P. S-15, por ser su momento adecuado de tramitación.

Las naves existentes, tienen una superficie de 530 m.².

Se valoran a 72 euros/m.² de justiprecio, lo que da un valor de 38.200 euros.

Al quedar fuera de Ordenación, hay que proceder a su derribo que tiene un costo de 530 x 3 x 3,60 euros = 5.724 euros.

La indemnización pertinente es de 43.924 euros.

La finca vallada existente con árboles frutales en su interior, tiene una superficie aproximada de 1.500 m.² y se valora el cerramiento y los árboles de su interior.

La valla que cierra la finca tiene 90 Ml., se valora a 30 euros/Ml. de justiprecio, lo que da un valor de 2.700 euros.

Se deberá derribar con un costo de 600 euros.

La valoración de los árboles frutales se fija en 2.100 euros.

c) Costo de Gestión Urbanística, Redacción y Tramitación de Plan Parcial, Proyecto de Actuación y Reparcelación.

La cantidad estimada por estos conceptos es de 258.435 euros.

Coste total de la urbanización. –

a) Costo de obras de urbanización:	8.273.823 euros
b) Costo de edificaciones y su derribo	1.021.445 euros
c) Costo de Gestión Urbanística y Proyectos:	258.435 euros

TOTAL **9.553.703 euros.**

3.2. – ANALISIS DE COSTES Y MEDIOS ECONÓMICOS.

La repercusión del coste total de la urbanización sobre el suelo aportado por los propietarios del Sector S-15, es de 28,88 euros/m.².

La repercusión del costo de urbanización sobre cada m.² construido es de 53,22 euros/m.².

La repercusión del costo de urbanización sobre cada m.² ocupado por el viario es de 63,04 euros/m.².

Los medios económicos con que cuentan los promotores, se basan en los recursos propios de los dueños de los terrenos.

La capacidad de los mismos para afrontar con garantías los costes de desarrollo y urbanización del sector se refrendará con la aportación de documento bancario que acredite la solvencia económica suficiente.

4. – DETERMINACIONES DE GESTION

4.1. – Relación de propietarios de suelo dentro del Sector S-15.

4.2. – Sistema de actuación.

4.3. – Aprovechamientos legales. Porcentaje de derechos en el P.P.

4.3.1. – Aprovechamientos legales.

4.3.2. – Porcentaje de derechos en el Plan Parcial.

4.4. – Índices de derechos y deberes de los propietarios del suelo afectados en el S-15.

4.5. – Coeficientes de ponderación.

4.6. – Distribución de cargas y beneficios, valoración de aprovechamientos, adjudicación de parcelas específicas.

En cumplimiento del artículo 64 b) del R.P., se incluye a continuación la relación de propietarios de Suelo cuyas fincas están comprendidas en la delimitación del Sector S-15.

La numeración de las fincas se corresponde con la de los planos I-7.

4.1. – RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE SUELO DENTRO DEL SECTOR S-15 SAN ZOLES.

El S-15 tiene una superficie de 33,08 Has. y la superficie total de sistemas generales cuyo aprovechamiento se ubica en este Plan Parcial, adscritas para su obtención, es de 13,59 Has.

La superficie total del S-15, San Zoles, más los Sistemas Generales, es de 33,08 + 13,59 = 46,66 Has.

Con estas magnitudes el cuadro de determinaciones para el Sector que se indicaba en el apartado 1.3 de esta memoria pasa a ser el siguiente:

Sector n.º	Superficie neta (m. ² suelo) A	SG adscritos (m. ² suelo) B	Edificabilidad (m. ² c/m. ² s) C	Aprovechamiento lucrativo real (m. ² const.) D=AxC	Tipología (30% VRP)	Número de viviendas (indicativo) (viv.)	Coeficiente de homogeneización	Aprovechamiento tipo del sector referido al uso y tipología característicos (m. ² cut/m. ² s)	
								Aprovechamiento lucrativo homogeneizado (m. ² cut/c) F=DxE%	G=Fix%/(A-B)
S-15	330.768	135.868	0,47	155.461	R VRP	926	1,00	108.823	0,308167
						397	0,75	34.979	

El Sector S-15 limita en sus aires sur y oeste con el Viario Sur, la rotonda en el límite con el S-14 y el ramal que une esta con el Bulevar de la estación, que son necesarios para el desarrollo del Sector y vienen calificados en el P.G. como Sistema General Viario VG-15 y VG-14. Por tanto al ser excedentario de aprovechamiento el Sector S-15 se propone que estos sistemas generales tengan preferencia para adquirir su aprovechamiento en el mismo para poder disponer de los terrenos necesarios a la hora de hacer la urbanización.

A) El 100% de los propietarios de suelo dentro del Sector S-15 es el siguiente (según numeración de parcelas del Plano I-7. La superficie es indicativa, a efectos de hallar el % de superficie que promueve el Plan):

Finca n.º 1: Carlos Cantón Valdivielso y tres más	1.693 m. ²
Finca n.º 2: José Gutiérrez Escudero	3.305 m. ²
Finca n.º 3: Angeles Almendres Burgos	5.381 m. ²
Finca n.º 4: Félix Pérez García	6.317 m. ²
Finca n.º 5: Miguel Monlinero	2.746 m. ²
Finca n.º 6: Liberio Martínez Arreba	8.093 m. ²
Finca n.º 7: Carlos Cantón Valdivielso	14.342 m. ²
Finca n.º 8: Juan Herrero Huidobro	3.417 m. ²
Finca n.º 9: Ayuntamiento de Burgos	14.399 m. ²

Finca n.º 10: Félix Barriuso Ontajón	2.585 m. ²
Finca n.º 11: Vicente Castrillo Castrillo	3.200 m. ²
Finca n.º 12: Ayuntamiento de Burgos	2.234 m. ²
Finca n.º 13: Nicasio Vicario Güemes	5.215 m. ²
Finca n.º 14: Carlos Cantón Valdivielso y tres más	15.800 m. ²
Finca n.º 15: María del Carmen García Cantón	32.808 m. ²
Finca n.º 16: María del Carmen García Cantón	2.026 m. ²
Finca n.º 17: Nicanor Sevilla Ruiz	2.086 m. ²
Finca n.º 18: Promociones Valdechoque, S.L.	2.626 m. ²
Finca n.º 19: Promociones Valdechoque, S.L.	5.990 m. ²
Finca n.º 20: Liberio Arreba Martínez	2.074 m. ²
Finca n.º 21: Liberio Arreba Martínez	798 m. ²
Finca n.º 22: Florentino Martín Martín	85 m. ²
Finca n.º 23: Ayuntamiento de Burgos	2.034 m. ²
Finca n.º 24: Juan José Alonso Gutiérrez	11.487 m. ²
Finca n.º 25: Amalia Alcaraz Mellado	5.445 m. ²
Finca n.º 26: Anastasio Ibáñez Rodríguez	5.230 m. ²
Finca n.º 27: Desconocido	8.291 m. ²
Finca n.º 28: Melchor González Nuño	13.830 m. ²

Finca n.º 29: Jesús Ubierna González	1.060 m.²
Finca n.º 30: Amalia Alcaraz Mellado MD Proycon, S.L.	43.983 m.²
Finca n.º 31: Félix Castrillo Martín	10.083 m.²
Finca n.º 32: Vicente Castrillo Castrillo	1.058 m.²
Finca n.º 33: Leonor García Núñez y otro	1.159 m.²
Finca n.º 34: Amalia Alcaraz Mellado	1.994 m.²
Finca n.º 35: Leonor García Núñez y otro	2.324 m.²
Finca n.º 36: Amalia Alcaraz Mellado	8.944 m.²
Finca n.º 37: Amalia Alcaraz Mellado	26.050 m.²
Finca n.º 38: Trinidad Pérez Martín	1.402 m.²
Finca n.º 39: Promociones Valdechoque, S.L.	856 m.²
Finca n.º 40: Amador Herrero Temiño	8.865 m.²
Finca n.º 41: Herrero Temiño, S.A.	16.500 m.²
Finca n.º 42: José Ignacio García Ortega	1.473 m.²
Finca n.º 43: José María Martínez Moreno	909 m.²
Finca n.º 44: Renfe	9.276 m.²
Caminos y linderos: Varios y Ayto. de Burgos	11.295 m.²

TOTAL 330.768 m.²

Los propietarios de las fincas aportadas n.º 1, 6, 7, 11, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 29, 30, 31, 32, 34, 36, 37, 38, 39, 40 y 41 con un total de superficie de 215.825 m.², mayor al 50% (165.384 m.²), están representados por D.ª Matilde Calleja Arribas, para promover este Plan Parcial.

4.2. – SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El Plan General establece el sistema de Compensación para la ejecución del S-15 en la ficha del Sector de suelo Urbanizable. De acuerdo con la Ley de Castilla y León 5/99, si no se incluye la reparcelación en el Proyecto de Actuación, se actuaría para el desarrollo de la actuación integrada S-15 por el sistema de Compensación.

4.3. – APROVECHAMIENTOS LEGALES. PORCENTAJE DE DERECHOS EN EL P.P.

4.3.1. – Aprovechamientos legales.

El aprovechamiento privado será del 90% del aprovechamiento lucrativo total y el 10% corresponderá al Ayuntamiento.

La adjudicación a cada propietario, en proporción a su derecho, se hará en el Proyecto de Actuación o en el de Reparcelación en su caso, y si en este no se incluye la reparcelación por el Sistema de Compensación.

4.3.2. – Porcentaje de derechos en el Plan Parcial.

A) La superficie total del sector, es de 330.768 m.².

El aprovechamiento tipo referido al uso y tipología características expresado en m.² cutc/m.² s es de 0,308167.

El aprovechamiento patrimonializable por los propietarios es el 90% que supone el 0,277350, siendo el asignado al Ayuntamiento de 0,030816.

El cuadro del cálculo de aprovechamiento tipo indica que el 30% de las viviendas, son Viviendas de Régimen Protegido.

El número máximo de viviendas del Plan se ha establecido en 1.323, por tanto, el 30% son 397 V.R.P.

a) Los derechos de aprovechamiento de hecho que se concretan en el interior del Plan Parcial, corresponden al aprovechamiento de derecho de 466.636 m.² con el aprovechamiento tipo característico de 0,308167 m.².

4.4. – INDICE DE DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO AFECTADOS EN EL S-15.

A) Magnitudes Básicas.

Superficie dentro de los límites del S-15: 330.768 m.².

Superficie total con aprovechamiento en el S-15: 466.636 m.².

N.º máximo de viviendas: 1.323, de las cuales 397 serán V.R.P.

B) Magnitudes Básicas descontando el 10% de cesión al Ayuntamiento.

La edificabilidad total computable de hecho en el sector establecida para el P.P. es de 155.461. El 10% son de 15.546 m.² y corresponde al Ayuntamiento, quedando para las superficies y derechos aportados por los propietarios, una edificabilidad de 139.915 m.² construidos.

De las 1.323 viviendas que corresponden al S-15 el 10%, que son 132,3, pertenecen al Ayuntamiento, por lo que queda para las superficies y derechos aportados por los propietarios, una capacidad de 1.190,7 viviendas.

4.5. – COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

Se establecen los coeficientes de ponderación relativa entre los diferentes usos de las diferentes tipologías edificatorias de acuerdo con el artículo 6.6.2. de la memoria vinculante del P.G.O.U., quedando establecidos del siguiente modo:

Tipología edificatoria de Residencial Unifamiliar + Colectiva (0,47 m.²/m.²): $\alpha = 1,00$.

Residencial de V.R.P. (respecto al uso y tipología característicos): $\alpha = 0,75$.

El 30% de las viviendas del sector que suponen 397 viviendas, tendrán que tener algún régimen de protección pública. Estas viviendas irán situadas en la norma zonal 3.

4.6. – DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS. VALORACIÓN DE APROVECHAMIENTOS. ADJUDICACIÓN DE PARCELAS ESPECÍFICAS.

La distribución de beneficios y cargas, será objeto de tratamiento en el oportuno proyecto de actuación si contiene la reparcelación o bien cuando se desarrolle la actuación integrada por el Sistema de Compensación.

Para determinar las valoraciones de las parcelas resultantes en el Plan Parcial, se valorarán de acuerdo con el aprovechamiento real con aplicación de los coeficientes de ponderación asignados a los diversos usos y tipologías edificatorias establecidas en el epígrafe anterior 4.5. Se ha procurado que todas las parcelas tengan condiciones óptimas para soporte del alojamiento o usos previstos.

En todas ellas, la edificabilidad asignada, es proporcional al número de viviendas.

Se establecen tres grupos homogéneos en cuanto a edificabilidad asignada por número de viviendas, que se corresponden cada uno con un tipo de Ordenanza.

El grupo de parcelas residenciales con Ordenanza de Norma Zonal 3 queda reflejado en el cuadro adjunto en el que se indica número de parcela, edificabilidad asignada, y número de viviendas.

Parcela	Edificabilidad computable	Número de viviendas
1	2.692	25
2	2.692	25
3	4.200	39
4	5.600	52
5	8.077	75
6	5.277	49
7	5.385	50
8	5.277	49
9	5.708	53
10	1.831	17
11	1.939	18
12	1.939	18
13	2.262	21
14	3.231	30
15	6.893	64
16	6.031	56
17	7.108	66
18	5.600	52
19	3.231	30
23	3.769	35
25	5.924	55
TOTAL	94.666	879

Por tanto la edificabilidad computable por vivienda es de 107,70 m.².

El grupo de parcelas residenciales con Ordenanza UNI-1 queda reflejado en el cuadro adjunto.

Parcela	Edificabilidad computable	Número de viviendas
20	3.510	27
21	4.160	32
22	3.120	24
24	2.210	17
28	2.600	20
29	5.460	42
30	3.900	30
31	5.200	40
32	5.200	40
34	3.900	30
36	2.470	19
TOTAL	41.730	321

Por lo tanto la edificabilidad computable por vivienda es de 130 m.².

El grupo de parcelas residenciales con Ordenanza UNI-2 queda reflejado en el cuadro adjunto.

<i>Parcela</i>	<i>Edificabilidad computable</i>	<i>Número de viviendas</i>
26	7.440	48
27	5.115	33
33	3.255	21
35	3.255	21
TOTAL	19.065	123

Por tanto la edificabilidad computable por vivienda es de 155 m.².

5. – ORDENANZAS REGULADORAS

5.1. – Criterios generales.

5.1.1. – Parcelas regidas por Norma zonal 3.

5.1.2. – Parcelas regidas por la Ordenanza UNI-1.

5.1.3. – Parcelas regidas por la Ordenanza UNI-2.

5.1.4. – Ambito de aplicación.

5.1.5. – Alcance normativo de la documentación del Plan Parcial.

5.1.6. – Normativa supletoria.

5.1.7. – Ambito temporal.

5.2. – Terminología.

5.3. – Condiciones de uso.

5.4. – Condiciones de edificación.

5.4.1. – Condiciones generales.

5.4.2. – Ordenación de volúmenes.

5.5. – Ordenanza de uso residencial y usos compatibles.

5.5.1. – Generalidades.

5.5.2. – Condiciones de uso.

5.5.3. – Condiciones de ordenación.

5.5.4. – Condiciones de edificación.

5.5.5. – Condiciones singulares.

5.1. – CRITERIOS GENERALES.

El Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, define en la Normativa Urbanística, en su artículo 2.4.15 la división del suelo urbano finalista en zonas aplicando a cada una de ellas una norma zonal.

El presente Plan Parcial, cumplirá la normativa de carácter exigencial en lo que se refiere a condiciones de Accesibilidad. Relación con el exterior, Aislamiento y Seguridad.

El P.P. S-15, establece el aprovechamiento de cada parcela, destinada a uso residencial resultante del Planeamiento fijando una capacidad máxima de metros cuadrados construibles computables y un número máximo de viviendas. Define también las alturas máximas, para toda la construcción, en cada una de las parcelas del P.P.

La ficha de características del Sector S-15 establece como tipología de Edificación residencial Unifamiliar y Colectiva y una densidad de 40 viviendas por hectárea. Las características topográficas del terreno condicionan la utilización de suelo para asentamiento residencial, limitando la superficie disponible, sobre todo para las viviendas unifamiliares; por ello se utilizan unas ordenanzas que se adapten a las características del Sector y posibiliten la realización de viviendas en bloque y viviendas que sean unifamiliares con menores exigencias de superficies de parcela.

Las ordenanzas básicas por las que se regirán las parcelas residenciales, son las normas siguientes: Norma Zonal 3, Edificación en Manzana Cerrada.

Esta ordenanza se aplica a la zona de cota más baja para acumular en ella los edificios más altos y con mayor densidad. Está grafiada en el plano de Proyecto P-1 con el mismo grafismo que utiliza el P.G.O.U.

Las zonas de cotas más altas se ocupan por parcelas cuya edificación tiene menor altura y permiten que todas las casas sean unifamiliares; dependiendo de sus características, unas serán agrupadas de forma variable y otras aisladas y se regirán por dos ordenanzas que llamamos UNI-1 y UNI-2.

5.1.1. – Parcelas regidas por Norma Zonal 3.

La ordenanza de la Norma Zonal 3 se regirá por lo previsto en las Normas Reguladoras del P.G.O.U. con las particularidades siguientes:

El apartado G Determinaciones de la edificabilidad del art. 2.4.24 del apartado 3.º Norma Zonal 3 Edificación en Manzana Cerrada de la Sección 5.ª Regulación de áreas sujetas a Ordenanzas de edificación y usos. Normas Zonales, se anula y queda sustituido por el siguiente texto:

La edificabilidad computable y el número máximo de viviendas asignado a cada parcela están definidos en el art. 4.6 de estas Normas y en el plano P-4 de este Plan Parcial.

Las alturas asignadas en cada edificación están grafiadas en el plano P-1 de acuerdo con la ordenanza Zonal 3 y en el cuadro número 1.4.7 de Superficies y Aprovechamientos Lucrativos se indica el número de plantas con el dígito que sigue al número 3 separado por un guión.

En edificios entre medianerías, cuando las condiciones topográficas de la parcela sean desfavorables, la altura máxima de planta baja podrá variar en más o menos hasta un máximo de 2 m. respecto a las de las casas colindantes.

Se justifica esta determinación por la necesidad de adaptarse al terreno y ser este enormemente accidentado, de modo que en algunos casos en longitudes muy breves de fachadas, se producen grandes desniveles por lo que es necesario establecer la necesidad de un escalonamiento.

5.1.2. – Parcelas regidas por Ordenanza UNI-1.

Su uso característico es el Residencial.

Esta Ordenanza permite la construcción de viviendas unifamiliares con jardín privado.

La tipología responde a la edificación de viviendas unifamiliares entre medianerías dentro del área de movimiento definido en la hoja de características de cada una de las parcelas que se incluyen en esta Ordenanza.

Las condiciones de las obras de nueva planta vienen definidas en la ficha de características de cada parcela regida por esta Ordenanza que figuran en estas Normas.

– Separación en plantas de pisos a linderos laterales. Se permite con un mínimo de tres metros.

– La línea de fondo máximo edificable se podrá superar con la edificación con vuelos máximos de 1 m. separándose de la edificación contigua al menos 2 m.

– En plantas de sótano la ocupación de la edificación puede ser del 100% de la parcela menos la franja de espacio libre privado de 2,50 m. de ancho que ocupa la franja definida por la alineación interior y el límite exterior de la parcela. Esta franja se podrá utilizar para acceso al sótano.

– Altura de pisos. La altura mínima de planta baja será de 3,30 m. y un máximo de 5,50 m. Esta altura se medirá desde la acera hasta la cara inferior del forjado de techo de la planta baja. El forjado de suelo de la planta baja podrá sobreelevarse de la cota de la acera de tal forma que la altura libre de la planta no sea inferior a 2,60 m.

– La altura mínima de planta de pisos será de 2,80 m.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, se podrán constituir unidades prediales independientes, parcelas que contengan una sola vivienda en edificio aislado o agrupado a otros, pero con acceso peatonal independiente y exclusivo de forma que no se utilicen accesos peatonales comunes para acceder a las distintas dependencias de las viviendas y sus espacios libres privados independientes, sin perjuicio de que en el subsuelo puedan contar con garaje u otros elementos comunes al servicio de las mismas. Por tanto se pueden hacer parcelas individuales aunque el subsuelo sea de propiedad comunitaria.

La parcela mínima deberá tener un frente mínimo de 5 mts. y una superficie mínima de 100 m.².

Determinación del número de viviendas. –

Viene concretado en la ficha de características de cada parcela en esta ordenanza.

Cómputo de edificabilidad. –

No computa la superficie construida bajo rasante.

5.1.3. – Parcelas regidas por la ordenanza UNI-2.

Se rige con carácter general por la Norma Zonal 6, con las siguientes precisiones:

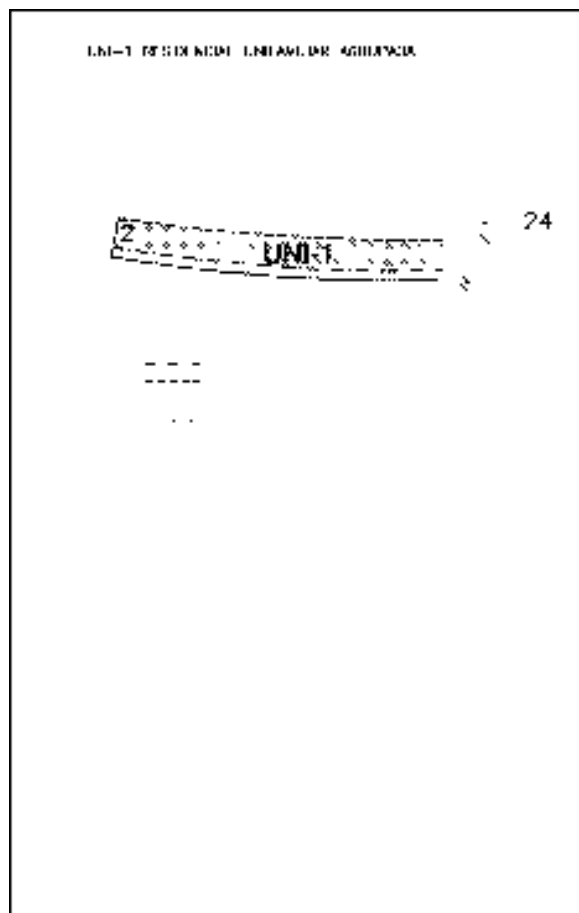
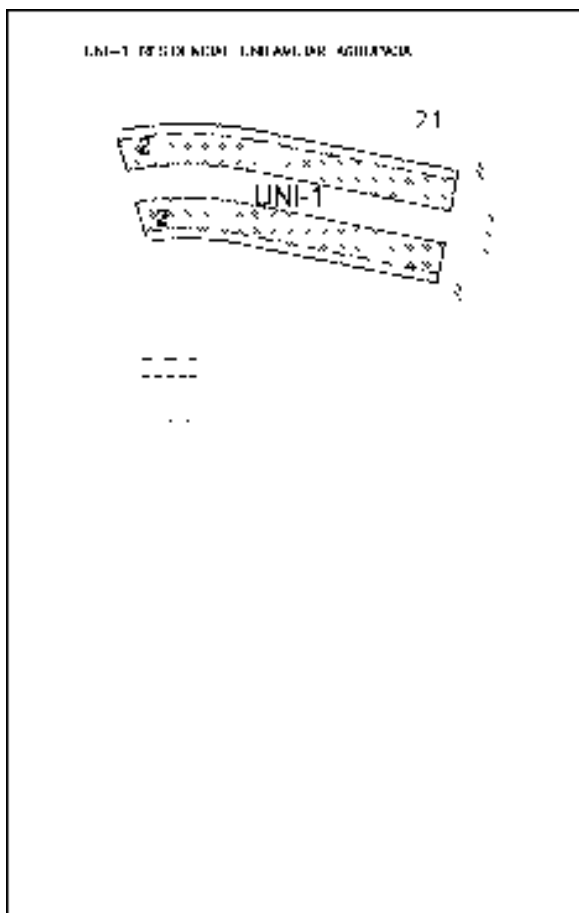
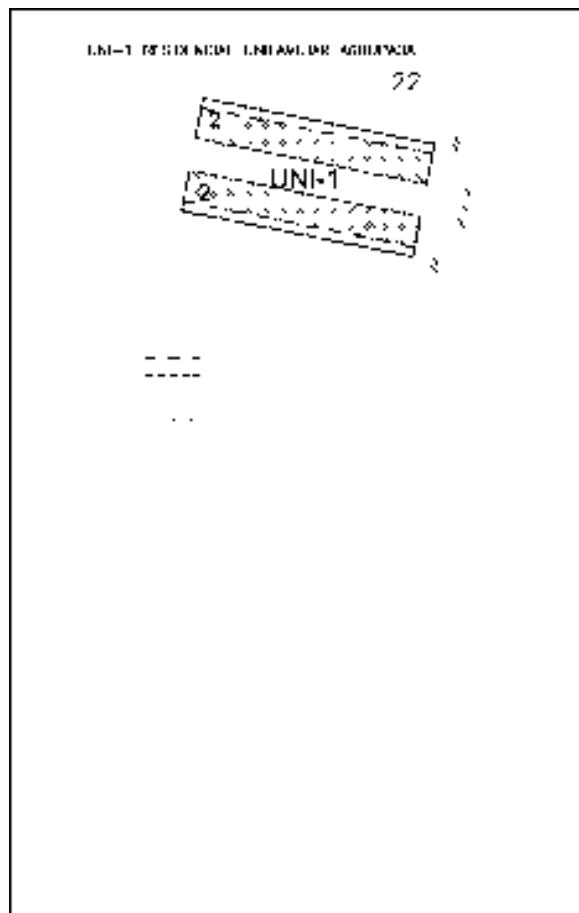
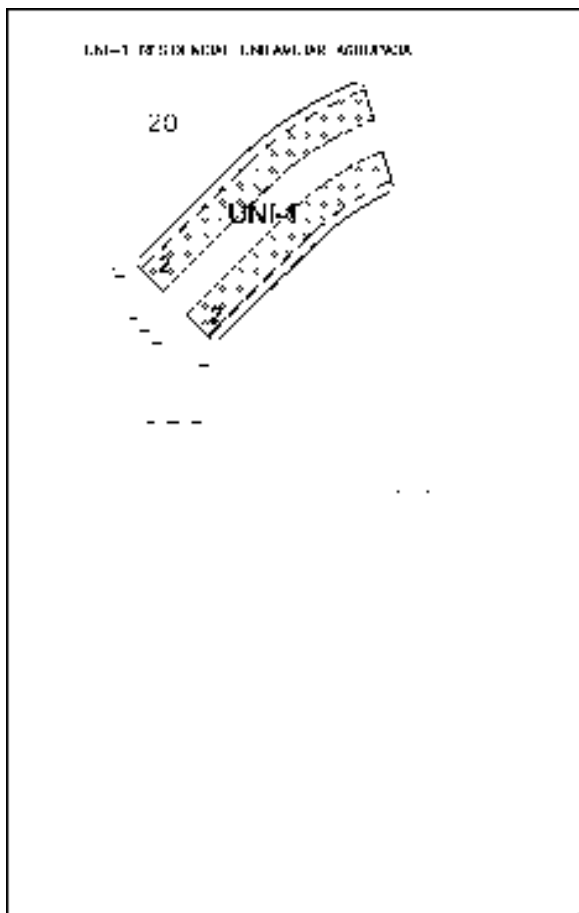
Corresponde a las áreas grafiadas en el plano P-1 con el código UNI-2. La edificabilidad computable y el número de viviendas máximas de cada parcela viene designada en el Plano P-4, y los epígrafes 1.4.7 y 4.6 de estas Normas.

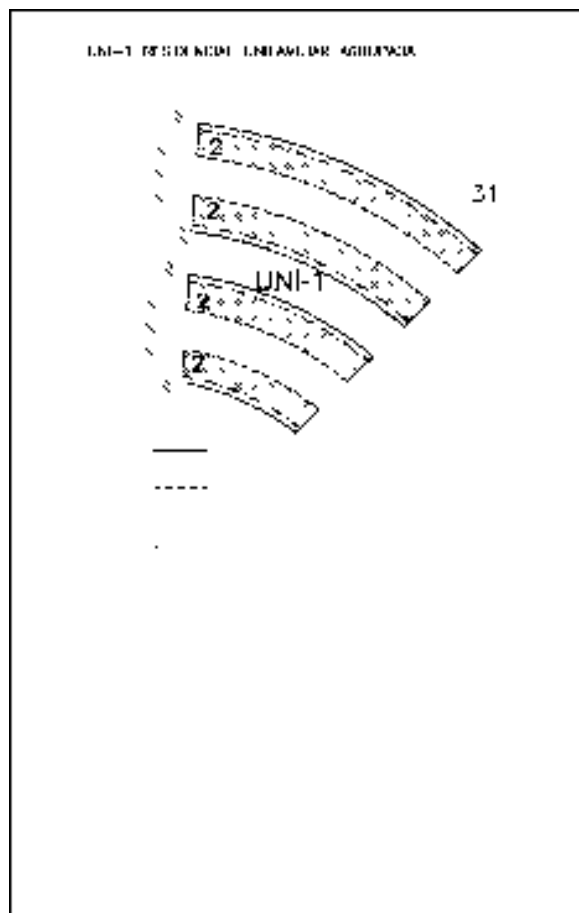
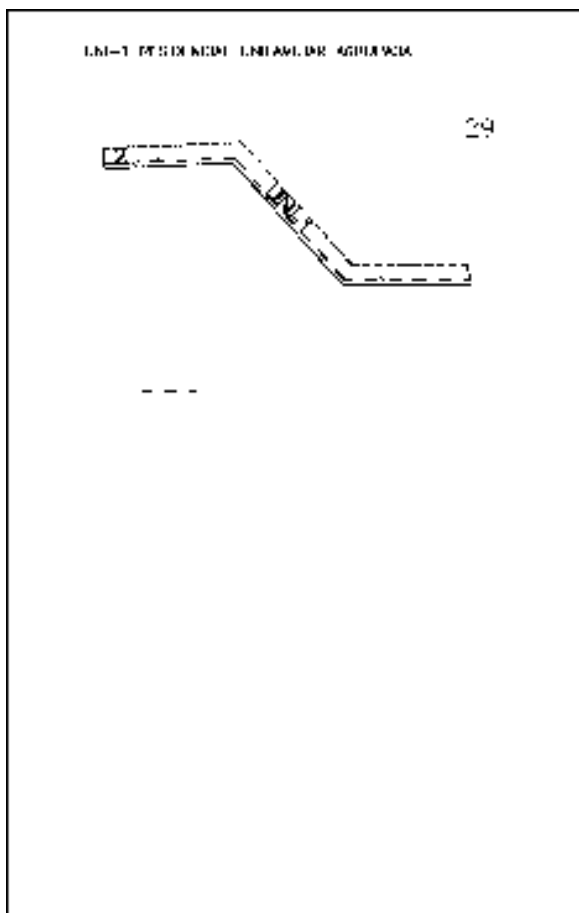
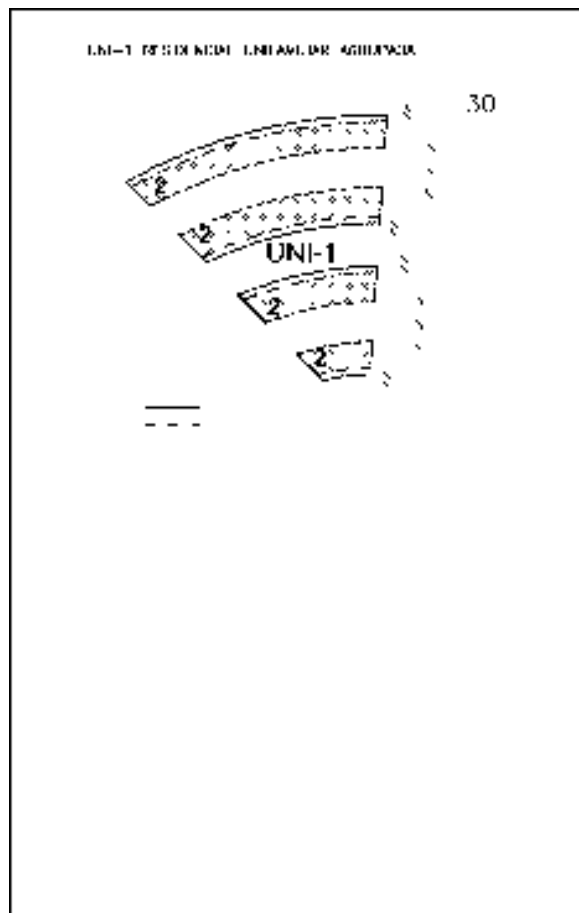
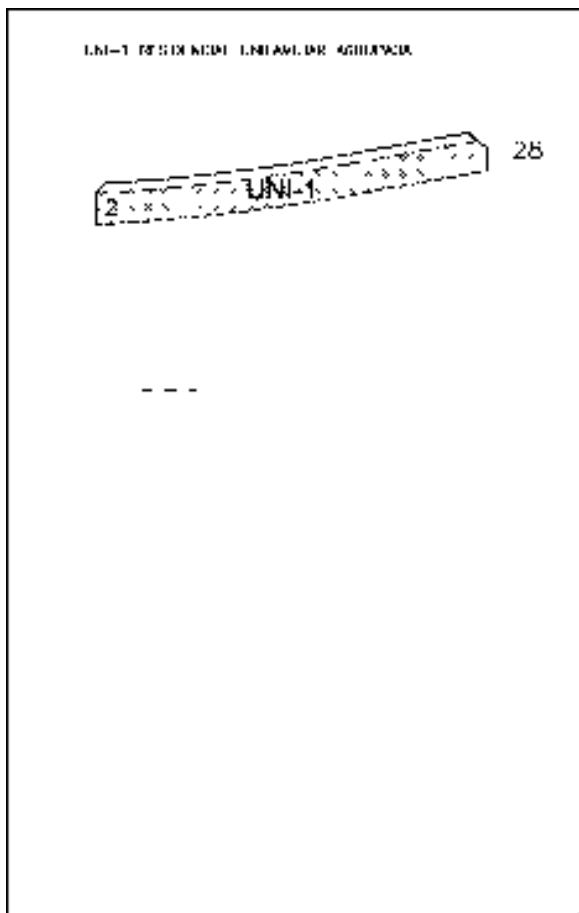
La edificabilidad computable asignada a cada vivienda, independiente del tamaño de la parcela es de 155 m.².

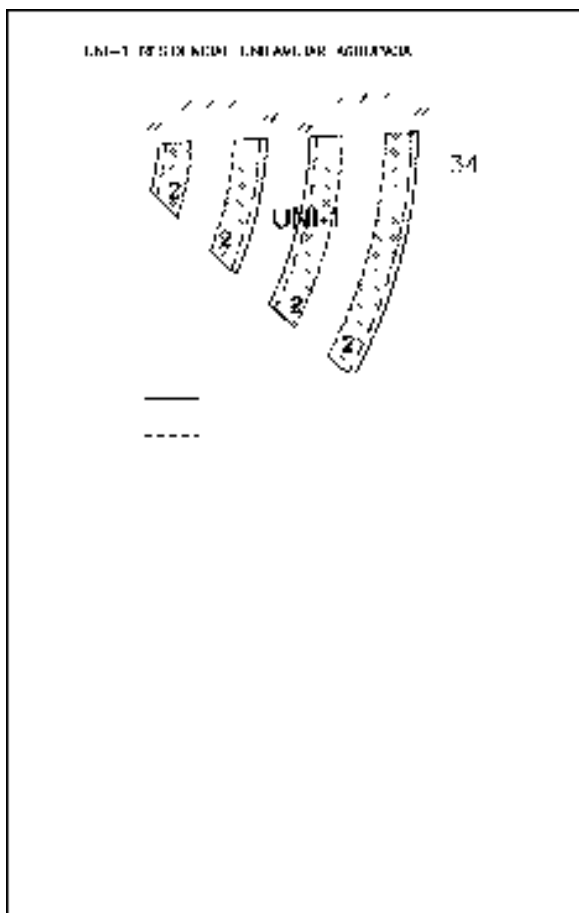
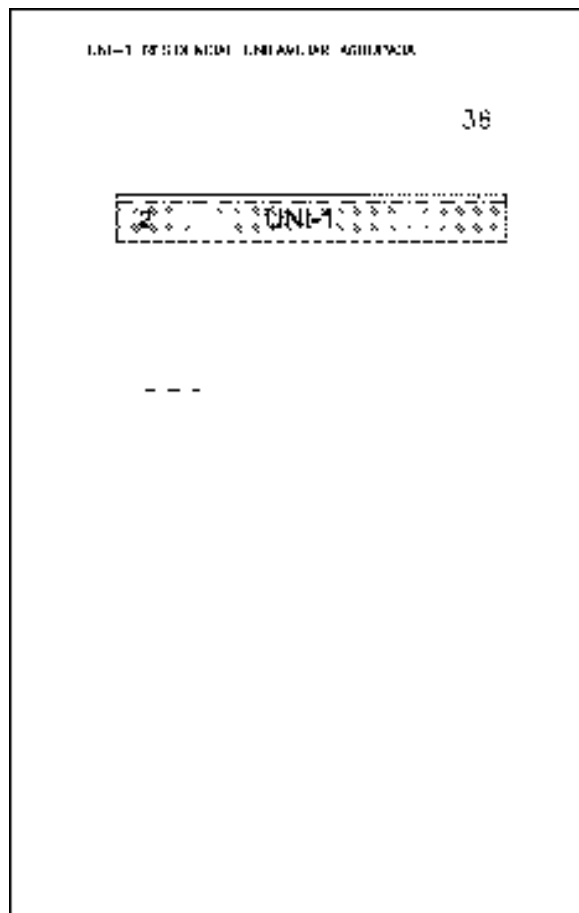
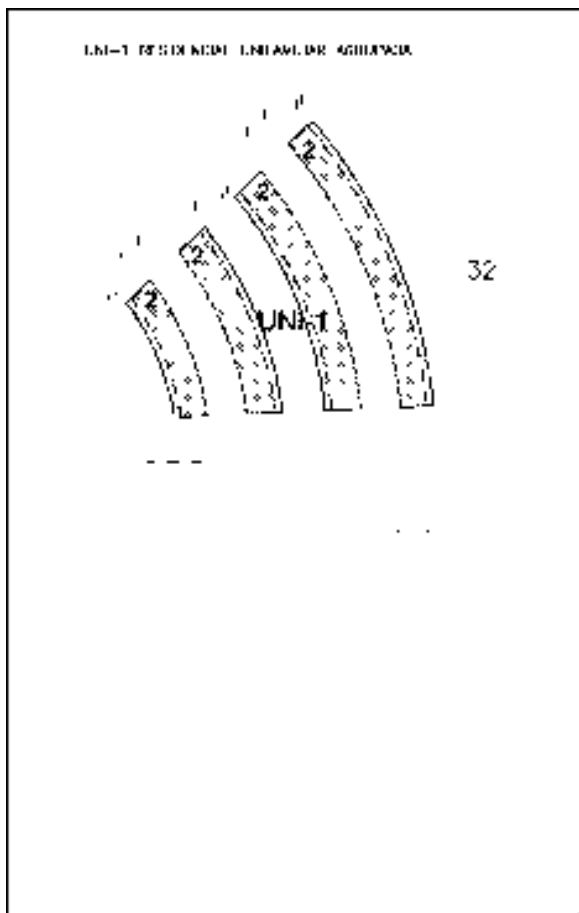
Los porches y las superficies edificadas bajo rasante en todos los grados de la ordenanza no computan edificabilidad.

La parcela mínima permitida es de 250 m.².

Se puede construir indistintamente en cada parcela resultante cualquiera de las tipologías edificatorias de la Ordenanza 6 Grado 1.º Vivienda Unifamiliar Aislada, Grado 2.º Vivienda Unifamiliar Pareada, Grado 3.º Vivienda Adosada en Hileras o Agrupada.







5.1.4. – *Ámbito de aplicación.*

El ámbito de aplicación de estas Ordenanzas, coincide con las superficies de Suelo Urbanizable, sometidas a ordenación por el presente Plan Parcial y que aparecen grafiadas en el Plano de Ordenación P-1. Zonificación de Usos ordenanzas y Dotaciones, y en el resto de la documentación gráfica del Plan Parcial.

5.1.5. – *Alcance normativo de la documentación del Plan Parcial.*

1. El plan Parcial, contiene la documentación exigida por la vigente Legislación Urbanística.
2. Todos los documentos escritos y gráficos que forman parte integrante del Plan Parcial, son vinculantes y tienen el mismo valor y eficacia jurídica, excepto cuando en alguno se establezca expresamente lo contrario.
3. En el supuesto de que existieran contradicciones entre los distintos documentos, dichas contradicciones serán resueltas por la Administración actuante en base al conjunto de la documentación del Plan Parcial y a las finalidades y objetivos que éste pretende alcanzar.

5.1.6. – *Normativa supletoria.*

En todos aquellos aspectos no regulados específicamente por las presentes Ordenanzas, será de aplicación la Normativa Urbanística del P.G.O.U. de Burgos.

5.1.7. – *Ámbito temporal.*

El presente Plan Parcial, una vez aprobado definitivamente, tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y Reglamentos aplicables, para la revisión y modificación de los planes de Urbanismo.

5.2. – **TERMINOLOGÍA.**

A los efectos de este Plan Parcial, se emplean los términos definidos en el P.G.O.U.B., en las Normas Urbanísticas y los que se pormenorizan en los documentos de este P.P.

5.3. – **CONDICIONES DE USO.**

El Plan General de Ordenación Urbana, asigna al ámbito territorial de este Plan Parcial, la Categoría de Uso (Global) Residencial.

El contenido y alcance de la ordenación de usos, incluido en este Plan Parcial, regula sus regímenes de compatibilidades e incompatibilidades recíprocas, de conformidad con lo establecido en el P.G.O.U.

5.4. – CONDICIONES DE EDIFICACION.

5.4.1. – *Condiciones generales.*

En el presente título, se recogen las condiciones generales de edificación y edificabilidad, así como la asignación de usos que resultan de aplicación en la Ordenanza del Plan Parcial.

5.4.2. – *Ordenación de volúmenes.*

Los planos de Zonificación y Usos, de Vialidad Rodada y Peatonal de Alineaciones y Cotas y el de Rasantes y las fichas de Características Urbanísticas de las parcelas incluidas en estas Normas, y el conjunto de las Normas, determinan con precisión las características de todos los terrenos, incluidos en su ámbito de aplicación junto con la aplicación de las ordenanzas específicas de cada parcela.

5.5. – ORDENANZA DE USO RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES.

5.5.1. – *Generalidades.*

1. Delimitación: Su aplicación afectará a todas las parcelas destinadas a uso residencial numeradas con los números 1 a 36 inclusive.

2. Tipología edificatoria: La tipología edificatoria, será libre dentro de lo permitido por los límites de la ordenanza aplicable.

3. Construcción sobre rasante: Computará en la forma establecida en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. y de estas Normas.

4. Construcción bajo rasante: En el caso de construir un garaje único por manzana, las entradas y salidas a los sótanos en los cuales se albergan los garajes, serán comunes para toda la manzana.

En el Proyecto de Reparcelación se establecerán las normas de servidumbre y derechos que afecten a cada propietario y se garantizará que todas las parcelas podrán ser construidas al mismo tiempo.

5. Aparcamiento para minusválidos. En los aparcamientos se hará reserva de una plaza de aparcamiento para minusválidos por cada cuarenta plazas o fracción. Las dimensiones de estas plazas tendrán un ancho mínimo de 3,60 mts. y un fondo mínimo de 5,00 mts. Cuando por el lado del conductor exista un espacio libre igual o mayor que 1,25 mts. el ancho de la plaza podrá ser de 2,5 mts.

6. Espacios ajardinados. Su diseño puntual se realizará en el proyecto de Urbanización, se potenciarán las áreas verdes y se permeabilizará su uso con áreas de estancia y paso que permitan la integración y comunicación de estos espacios con el resto de áreas verdes conformando un entramado de paseos.

5.5.2. – *Condiciones de uso.*

1. Uso Obligatorio: Residencial y Usos Compatibles.

5.5.3. – *Condiciones de ordenación.*

Las establecidas con carácter general por el P.G.O.U. con las precisiones de ordenación detallada establecidas en las Normas del Sector.

5.5.4. – *Condiciones de edificación.*

1. Edificabilidad: Las descritas en el cuadro de superficies y aprovechamientos del epígrafe 1.4.7. de estas Normas en los planos P-1 y P-4 y fichas de características de las parcelas de estas Normas.

5.5.5. – *Condiciones singulares.*

1. Condiciones estéticas: La composición será libre.

2. Fachadas: El tratamiento de fachadas a patio de manzana o a interiores, será similar a las fachadas exteriores a vía pública.

3. Medianerías: Todas las medianerías tendrán el tratamiento constructivo y la apariencia formal de fachadas. Igual tratamiento tendrá cualquier paramento que se vea desde el exterior.

4. Plazas de aparcamiento: Las edificaciones que se proyecten sobre las parcelas actuales o resultantes de la agrupación o reparcelación, deberán establecer como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m.² construibles en el uso predominante.

5. Cubiertas: Se admiten las cubiertas planas. En el caso de cubiertas de otro tipo, se admitirá la apertura de espacios para terrazas, respetándose la geometría general del conjunto de la cubierta, de acuerdo con estas Normas, exigiéndose en todo caso, una composición que establezca simetrías o soluciones compensadas, que no altere el aprovechamiento urbanístico del Plan Parcial.

6. Plantas bajas: Los proyectos de construcción tratarán las fachadas de la planta baja de forma conjunta con el resto del edificio conformando una unidad compositiva y material.

El cerramiento de la planta baja con esas características abarcará como mínimo un tercio de la longitud de la fachada.

De conformidad con lo expresado en el conjunto de documentos y determinaciones que definen este trabajo, lo firman en Burgos, a enero de 2006.

En representación de los propietarios promotores. – Matilde Calleja Arribas. – El Arquitecto, Carlos Martínez García.

200610305/2. – 6.360,00

Plan Parcial S-18 «Penetración de Cortes»

Aprobación definitiva por silencio del Plan Parcial S-18 «Penetración de Cortes» en el municipio de Burgos

El Plan Parcial S-18 «Penetración de Cortes», con número de expediente 115/02, que desarrolla un sector de suelo urbanizable delimitado del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, promovido por D. José Luis Montes Alvarez y redactado por el Arquitecto D. Carlos Martínez García U.P.A.S. (Urbanismo, Planeamiento, Arquitectura y Sociología) fue aprobado inicialmente en fecha 29 de junio de 2005.

Actualmente la Promotora es D.^a Matilde Calleja Arribas, tras el fallecimiento de su cónyuge, D. José Luis Montes Alvarez.

El objeto de esta publicación es el documento refundido del Plan Parcial S-18 «Penetración de Cortes» dispuesto para su aprobación definitiva, que fue presentado en el Registro General del Ayuntamiento de Burgos el 17 de mayo de 2006, y que incorpora las modificaciones resultantes de observar los requerimientos efectuados por los técnicos municipales así como los derivados de los informes emitidos por los diversos organismos al efecto.

Transcurrido el plazo de doce meses desde la fecha de la publicación del acuerdo de aprobación inicial y según lo previsto en los artículos 55.4 y 55.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999, de 8 de abril) y 166.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero), y habiendo tenido lugar la preceptiva información pública, se entiende aprobado definitivamente el Plan Parcial S-18 «Penetración de Cortes».

Asimismo, transcurrido un mes desde que pudo entenderse aprobado por silencio y no habiendo procedido a su publicación oficial la Administración competente, se realiza esta publicación al amparo de lo dispuesto en el artículo 175.4 del Decreto 22/2004.

Este anuncio se publica en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y en el «Boletín Oficial» de la provincia de Burgos. En el «Boletín Oficial» de la provincia se publica además como anexo la memoria vinculante, la normativa y una relación de todos los documentos tanto gráficos como escritos que integran el documento del instrumento aprobado.

Este Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Contra esta aprobación definitiva cabe interponer, potestativamente, recurso de reposición ante el Excmo. Ayuntamiento de Burgos en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia o, directamente, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia.

En Burgos, a 1 de diciembre de 2006. – La Promotora, Matilde Calleja Arribas. – El Arquitecto, Carlos Martínez García.

200610110/10173. – 160,00

* * *

PLAN PARCIAL S-18 «PENETRACION DE CORTES» (BURGOS)

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA SU APROBACION DEFINITIVA

INDICE

1. – Memoria.

1.1. – Objeto de este trabajo.

1.2. – Justificación de la conveniencia de la ordenación.

1.2.1. - Incidencia de la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999 de 8 de abril y el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1.3. – Determinaciones específicas del Sector S-18 «Penetración de Cortes» y establecimiento de la densidad.

1.4. – Descripción del Plan Parcial de ordenación.

1.4.1. - Consideraciones generales. Estudio del medio natural y consultas a compañías suministradoras y organismos.

1.4.2. - Diseño urbano propuesto.

- 1.4.3. - Zonificación y usos.
- 1.4.4. - Delimitación. Aprovechamiento.
- 1.4.5. - Dotaciones, equipamientos y espacios libres.
- 1.4.6. - Cuadro de superficies y aprovechamientos no lucrativos del Sector S-18.
- 1.4.7. - Cuadro de superficies y aprovechamientos lucrativos del S-18.
- 1.5. - Urbanización.
 - 1.5.1. - Características de la urbanización.
 - 1.5.1.1. - Estudio hidrológico de las cuencas vertientes al Plan Parcial S-18.
 - 1.5.2. - Gestión de la urbanización.
- 2. - Plan de etapas.
 - 2.1. - Formalización de cesiones.
 - 2.2. - Documentación y tramitación.
 - 2.3. - Etapas de la urbanización.
 - 2.4. - Etapas de la edificación.
- 3. - Estudio económico financiero.
 - 3.1. - Costes de urbanización.
 - 3.2. - Análisis de costes y medios económicos.
- 4. - Determinaciones de gestión.
 - 4.1. - Relación de propietarios de suelo dentro del Sector.
 - 4.2. - Sistema de actuación.
 - 4.3. - Aprovechamientos legales. Porcentaje de derechos en el Plan Parcial.
 - 4.3.1. - Aprovechamientos legales.
 - 4.3.2. - Porcentaje de derechos en el Plan Parcial.
 - 4.4. - Índices de derechos y deberes de los propietarios del suelo afectados en el P.P. S-18.
 - 4.5. - Coeficientes de ponderación.
 - 4.6. - Distribución de cargas y beneficios, valoración de aprovechamientos, aprovechamiento de las parcelas resultantes del planeamiento.
- 5. - Ordenanzas reguladoras.
 - 5.1. - Criterios generales.
 - 5.1.1. - Parcelas regidas por la Norma zonal 3.
 - 5.1.2. - Parcelas regidas por la ordenanza RA.
 - 5.1.3. - Parcelas regidas por la ordenanza UNI-2
 - 5.1.4. - Ambito de aplicación.
 - 5.1.5. - Alcance normativo de la documentación del Plan Parcial.
 - 5.1.6. - Normativa supletoria.
 - 5.1.7. - Ambito temporal.
 - 5.2. - Terminología.
 - 5.3. - Condiciones de uso.
 - 5.4. - Condiciones de edificación.
 - 5.4.1. - Condiciones generales.
 - 5.4.2. - Ordenación de volúmenes.
 - 5.5. - Ordenanza de uso residencial y usos compatibles.
 - 5.5.1. - Generalidades.
 - 5.5.2. - Condiciones de uso.
 - 5.5.3. - Condiciones de ordenación.
 - 5.5.4. - Condiciones de edificación.
 - 5.5.5. - Condiciones singulares.
- 6. - Normativa aplicable y justificación de su cumplimiento.
 - 6.1. - Normativa vigente.
 - 6.2. - Justificación de la ordenación propuesta.
- 7. - Anexo.- Plano de expropiaciones realizadas por el Ministerio de Fomento.

* * *

1. - MEMORIA

- 1.1. - Objeto de este trabajo.
- 1.2. - Justificación de la conveniencia de la ordenación.
 - 1.2.1. - Incidencia de la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999 de 8 de abril y el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

- 1.3. - Determinaciones específicas del Sector S-18 «Penetración de Cortes» y establecimiento de la densidad.
 - 1.4. - Descripción del Plan Parcial de ordenación.
 - 1.4.1. - Consideraciones generales. Estudio del medio natural y consultas a compañías suministradoras y organismos.
 - 1.4.2. - Diseño urbano propuesto.
 - 1.4.3. - Zonificación y usos.
 - 1.4.4. - Delimitación. Aprovechamiento.
 - 1.4.5. - Dotaciones, equipamientos y espacios libres. Cuadro de superficies y aprovechamientos no lucrativos del sector S-18 «Penetración de Cortes».
 - 1.4.6. - Cuadro de superficies y aprovechamientos lucrativos del Plan Parcial S-18 «Penetración de Cortes».
 - 1.5. - Urbanización.
 - 1.5.1. - Características de la urbanización.
 - 1.5.2. - Gestión de la urbanización.

1.1. - OBJETO DE ESTE TRABAJO.

Este trabajo desarrolla el Plan Parcial de Ordenación del Sector S-18, designado como Plan Parcial Penetración de Cortes, en la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, aprobado definitivamente por la Junta de Castilla y León, por Ordenes de 18 y 26 de mayo de 1999.

Se redacta este proyecto, por encargo del conjunto de propietarios del Sector que están representados a efectos de promover este Plan Parcial por D.ª Matilde Calleja Arribas, con domicilio a efectos de comunicaciones en Burgos, Plaza de España, Edificio Feigón. Local 7, C.P. 09005.

El Plan Parcial S-18 «Penetración de Cortes», está definido por los siguientes documentos:

Documentación escrita. -

- 1.- Memoria.
- 2.- Plan de etapas.
- 3.- Estudio económico financiero.
- 4.- Determinaciones de gestión.
- 5.- Ordenanzas.
- 6.- Normativa aplicable y justificación de su cumplimiento.
- 7.- Anexo. Plano de expropiaciones realizadas por el Ministerio de Fomento.

Documentación gráfica. -

- Planos de información - I.
- Planos de proyecto - P.

1.2. - JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA ORDENACIÓN.

El Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, prevé el desarrollo de la zona sur de la ciudad en el cuadrante delimitado al oeste por Carretera de Valladolid, y al sur por la carretera de Madrid, rematando todo su contorno con el establecimiento de sectores residenciales. Estos sectores son el S-24, S-12, S-13, S-14, S-15 y S-16; y en el cuadrante delimitado al este por la vía del ferrocarril y al sur por la carretera N-1 a Madrid por los sectores S-17 y S-18.

El límite sur de todos estos sectores salvo el 17 queda definido por la Ronda Sur.

La Ronda Sur está realizada en el tramo que une la carretera Nacional N-1 con la Plaza del Rey.

Es vital dar continuidad a esta Ronda por el oeste hasta alcanzar la Ronda Oeste y por el este hasta enlazar mediante el VG-17, Ronda Sur VI, con el enlace Ronda-La Quinta, VG-19.

El límite norte está ocupado por el ferrocarril. La actuación a realizar en el ferrocarril una vez efectuado el desvío se denomina APR-35.01, Bulevar Ferrocarril II en su mayor parte y Enlace Ronda-La Quinta VG-19 en su tramo final.

La realización de este sector permitirá completar en su totalidad la Ronda Sur y realizar el Bulevar ferroviario en toda su longitud conectando con el APR-29.01, Plan Especial de la Estación. Esta actuación es sin duda la acción urbanística más necesaria y deseada por la ciudad. La realización del Bulevar sobre el trazado del ferrocarril constituirá un eje de máxima entidad vertebrando la comunicación este-oeste con clara vocación urbana y la realización de la Ronda Sur en toda su integridad permitirá la comunicación de borde en ese sentido en todo el límite sur de la ciudad.

Es por tanto necesaria la ordenación del sector S-18 Penetración de Cortes para permitir completar la mayor intervención urbanística en la historia de la ciudad de Burgos.

El Plan General S-18 Penetración de Cortes, en la ficha del Sector Urbanizable establece la iniciativa del Planeamiento como Privada,

figura del Planeamiento el Plan Parcial y el Sistema de Actuación, el de Compensación.

Por ello, varios propietarios con parcelas en el Polígono en función de la iniciativa privada establecida por el P.G.O.U., ponen en marcha la ejecución del planeamiento mediante la redacción del Plan Parcial.

La topografía condiciona en gran medida el trazado de los viarios para no sobrepasar las pendientes razonables. Esta circunstancia y la predeterminación establecida en el Plan General de la situación de la glorieta en la circunvalación junto a la necesidad de seguir manteniendo la comunicación con el barrio de Cortes obligan a diseñar un eje vertebrador del Sector que discurra entre la conexión actual de la carretera a Cortes desde su enlace con La Quinta hasta la rotonda de la Ronda Sur, tejiendo en torno a él una malla viaria que vertebré el Sector con pocas pendientes. El proceso proyectual ha sido parecido al mantenido en los Sectores S-15 y S-16, por lo que se sigue puntualmente la sistemática de los mismos facilitando la labor municipal de análisis al haber sido aprobados recientemente.

La descripción del Sector resultante, con gran detalle se realiza en el Epígrafe de este Plan Parcial 1.4 Descripción del Plan Parcial de Ordenación y muy en particular en su epígrafe 1.4.2 Diseño Urbano Propuesto en que se razona y justifica la solución adoptada tras depurar otros diseños alternativos.

1.2.1. – Incidencia de la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999, de 8 de abril, y el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Las referencias al aprovechamiento medio del sector se entenderán hechas al aprovechamiento tipo del área de reparto.

Asimismo, es de aplicación la Orden de 26 de octubre de 2000 de la Consejería de Fomento relativa a plazos de edificación y delimitación de áreas de retracto por la que se modifica el P.G.O.U. de Burgos.

La Ley de Castilla y León de Urbanismo 5/99, introduce variaciones respecto a la normativa anterior. Al ser de obligado cumplimiento desarrollar el Plan Parcial con arreglo a sus preceptos, conviene precisar algunos extremos.

El Sector S-18, es Suelo Urbanizable delimitado de acuerdo con el art. 14, que lo define como el constituido por los terrenos cuya transformación en suelo urbano se considera adecuada a las previsiones del planeamiento urbanístico.

El Sector S-18, es suelo Urbanizable delimitado sin ordenación detallada establecida directamente por el P.G.O.U., por ello, procede promover la urbanización de los terrenos presentando al Ayuntamiento este Plan Parcial que establece la ordenación detallada del Sector.

Los propietarios del suelo asumirán los deberes establecidos en los arts. 20 y 18 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León que se regulan en el Título I, Capítulo III, Sección 4.ª del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004 de 29 de enero), que es donde se recoge el Régimen del Suelo Urbanizable Delimitado sin Ordenación Detallada. En concreto los deberes y derechos de los propietarios de suelo dentro del Sector son los siguientes:

- Hasta que se apruebe definitivamente el Plan Parcial:
 - Derecho a promover la urbanización (art. 46).
 - Derecho al uso provisional (art. 47).
 - Derecho y deber de uso rústico (art. 48).

- Desde que se apruebe definitivamente el Plan Parcial:
 - Derechos recogidos en el artículo 44.
 - Deberes recogidos en el artículo 45.

El art. 21 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León regula las normas del establecimiento para el cumplimiento de los plazos urbanísticos.

En cuanto a los plazos de edificación se cumplirán las determinaciones de los plazos para Suelo Urbanizable Delimitado según la modificación del P.G.O.U. por Orden de 26 de octubre de 2000 de la Consejería de Fomento relativa a plazos de edificación y delimitación de áreas de tanteo y retracto:

- Plazo para redactar el Plan Parcial: Seis meses desde la entrada en vigor del artículo del P.G.O.U. modificado por esta Orden (P.G.O.U., Normas Urbanísticas, Título I - Normas de Carácter General, Capítulo 1.2 - Régimen Urbanístico de la Propiedad del Suelo, Artículo 1.2.8 - Deber de ejecutar la ordenación urbanística).
- Plazo para redactar el Proyecto de Actuación, el de Reparcelación en su caso y el de Urbanización: Seis meses desde la entrada en vigor del Plan Parcial.
- Plazo para solicitar la Licencia de Obra: Seis meses desde la entrada en vigor del Proyecto de Actuación.
- Plazo para la Ejecución de la Edificación y Consolidación del Derecho a lo Edificado: Veinticuatro meses desde la concesión de la Licencia de Obra.

El capítulo I del Título II de la Ley, establece los instrumentos para el planeamiento urbanístico y para la ordenación detallada de los sectores aplica la figura del Plan Parcial.

En los artículos 34, 35, 36, 37, 38 y 39, la Ley fija los objetivos que deben cumplirse con el planeamiento. En el epígrafe 1.4.2. Diseño Urbano propuesto de este Plan Parcial se hará mención especial a los criterios de Protección del Patrimonio Cultural, Calidad Urbana y Cohesión Social y Equidistribución.

El artículo 4.6. fija los objetivos del planeamiento de desarrollo para los Planes Parciales, estableciendo las determinaciones de ordenación detallada que han de cumplir, en este caso son las contenidas en el art. 42. En los epígrafes 1.4.2., 1.4.3., 1.4.4., 1.4.5. y 1.4.6. de este Plan Parcial se pormenoriza el cumplimiento de estas determinaciones.

Se cumple con holgura la previsión de 20 m.² para espacios libres públicos y equipamientos por cada 100 m.² construidos del uso predominante.

Se cumple con la existencia de una plaza de aparcamiento pública cada 100 m.² de uso predominante, situadas en la vía pública y se obliga a construir una plaza de aparcamiento privada por cada 100 m.² de construcción del mismo uso predominante.

Se ha tenido en cuenta la Ley 10/2002 de 10 de julio de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León que permite con la nueva redacción del artículo 38 establecer el régimen de algún tipo de protección en el 30% de las viviendas generadas en el Sector tal como indica el P.G.O.U.

1.3. – DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DEL SECTOR S-18 PENETRACIÓN DE CORTES EN EL P.G.O.U. ESTABLECIMIENTO DE LA DENSIDAD.

Las condiciones particulares para el Sector S-18, en los diversos documentos del P.G.O.U., son las siguientes:

El P.G.O.U. en su Capítulo 1.3. regula el Desarrollo del Plan General y en su artículo 1.3.2.-4, el contenido, formulación y tramitación de los Planes Parciales.

En este Plan Parcial, desarrollamos el Sector S-18 de forma integral en el ámbito de todo el Sector señalando su ordenación detallada y cumpliendo lo indicado en la ficha del Sector de Suelo Urbanizable, siendo la iniciativa del planeamiento privada y la figura de Planeamiento Plan Parcial.

La gestión de la actuación integrada, se corresponde con el área del Sector S-18 que según establece el P.G.O.U. se realizará por el sistema de Compensación.

El Plan Parcial se ajusta a las determinaciones vinculantes establecidas en la ficha del Sector del Suelo Urbanizable que se adjunta y de la Tabla de cálculo del aprovechamiento tipo de los sectores del capítulo 2.3. Regulación de Suelo Urbanizable del P.G.O.U. en el cual se establece que el número de viviendas es indicativo.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

PROYECTO Nº:	Resolución de Carácter:	Plano nº:	FOLIO Nº:
PLAN DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PLAN Nº 11 FOLIO Nº 4			
DESCRIPCIÓN DEL SECTOR Y SU LOCALIZACIÓN El sector S-18, situado en el barrio de Cortes, en el término municipal de Burgos, tiene una extensión total de 113.960 m ² . El sector S-18, tiene una extensión total de 113.960 m ² . El sector S-18, tiene una extensión total de 113.960 m ² . El sector S-18, tiene una extensión total de 113.960 m ² .			
DENSIDAD DE VIVIENDAS Y OTRAS CARACTERÍSTICAS Densidad de viviendas: 12,000 /ha Densidad de viviendas: 12,000 /ha Densidad de viviendas: 12,000 /ha Densidad de viviendas: 12,000 /ha			

La superficie neta del Sector es de 347.000 m.² no existiendo Sistemas Generales en el interior del mismo por lo que se aplican a esta superficie los parámetros establecidos en el P.G.O.U.

El P.G.O.U. en su Normativa en el art. 2.3.2. indica que «los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable, integrando en todo caso los elementos de Sistemas Generales Interiores al mismo».

De acuerdo con el artículo 2.3.3, los propietarios de Suelo tendrán derecho al aprovechamiento del 90 por ciento del aprovechamiento tipo

que el Plan General asigna al Sector y el ejercicio del derecho a edificar requiere el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el Plan General.

El artículo 2.3.4. regula el derecho a edificar, dando posibilidad de construir antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados. Estas condiciones serán obligatorias para poder disponer de esta posibilidad.

La Sección tercera de este capítulo, establece para el Sector S-18, las siguientes determinaciones:

Sector n.º	Superficie neta (m. ² suelo)		Edificabilidad (m. ² c/m. ² s)	Aprovechamiento lucrativo real (m. ² const.) D=AxC	Tipología (30% VRP)	Número de viviendas (indicativo) (viv.)	Coeficiente de homoge- neización	Aprovechamiento lucrativo homogeneizado (m. ² cutc) F=DxE%		Aprovechamiento tipo del sector referido al uso y tipología característicos (m. ² cut/m. ² s) G=Fix%/(A-B)
	A	B								
S-18	347.000	142.600	0,47	163.090	R VRP	972 416	1,00 0,75	114.163	0,308126	
								36.695		

1.4. – DESCRIPCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

1.4.1. – Consideraciones generales. Estudio del medio natural y consultas a compañías suministradoras y organismos.

El Sector S-18, Penetración de Cortes, está situado en el cuadrante sur-este de Burgos.

Al norte limita en toda su longitud con el APR 35.01 y el VG-19 que ocupan la actual vía de ferrocarril.

Al sur limita con la prevista Ronda Sur, una parte ya realizada de la Penetración a Cortes y otra prevista (VG-17, Ronda Sur VI), hasta la futura rotonda de conexión del VG-19 (Enlace Ronda-La Quinta).

Al oeste, con la carretera BU-11.

Al este con la Ronda Sur VI; Sistema General de Viario VG-17.

La topografía del sector tiene desniveles de distinta entidad en toda su superficie pero únicamente en su límite norte con el futuro Bulevar existen fuertes pendientes.

Dentro del S-18 tenemos dos viarios, la carretera de subida al barrio de Cortes, que atraviesa el Sector en sentido diagonal de sur-este y una reciente carretera de conexión de este camino con el viario de Penetración a Cortes. Las conexiones con la ciudad se producen a través de estas dos vías, el camino a Cortes conecta con la carretera a Fuentes Blancas y la penetración a Cortes enlaza con la BU-11; de igual manera a través de estas dos vías se puede acceder al barrio de Cortes.

La casi totalidad del terreno está dedicada a la labranza. Contiene unas construcciones que se enclavan sobre todo a ambos lados de la subida a Cortes, consistentes principalmente en dos viviendas y una serie de casetas y naves destinadas a diversos usos agrícolas.

No se tiene previsto incidir en ningún bien de interés cultural según se desprende del Informe Sectorial de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León de fecha 7 de octubre de 2005, si bien, en el caso de que aparecieran restos históricos, arqueológicos o paleontológicos en la zona afectada durante el transcurso de las obras, estas deberán paralizarse, comunicándolo al Servicio Territorial de Cultura con el fin de que puedan tomarse las oportunas medidas correctoras para salvaguardar el patrimonio arqueológico.

Estudio del Medio Natural y Consulta a Compañías Suministradoras y Organismos. –

Tal como se ha descrito la superficie ocupada por el Plan está totalmente colonizada por explotaciones agrarias, las más extensas de cereal y otras de edificaciones y fincas con huertas.

Una característica del sector es el desnivel existente de norte a sur condicionando la ubicación de las viviendas situando las más bajas delante de las edificadas en altura para que de esa forma se tengan vistas en todas ellas.

El terreno está sin urbanizar y no hay elementos valiosos o singulares tanto de árboles y vegetación como de reino animal; únicamente existen algunos chopos en la parte más baja de la carretera a Cortes.

Se han solicitado los informes sectoriales exigidos por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (arts. 153.1a) y 433 a) 2º). Sus prescripciones y recomendaciones se han incorporado al presente Plan.

No se ve afectada ninguna vía pecuaria en la unidad de actuación y tampoco se ven afectados valores medioambientales sobresalientes. El área de actuación es colindante con el monte de U.P. n.º 629 «Pinares de Cortes» en su esquina sureste, debiéndose mantener una distancia de seguridad durante la ejecución de las obras que haga que no se vea afectado, según se desprende del Informe Sectorial del Servicio Terri-

torial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León de fecha 11 de agosto de 2005.

Los documentos, proyectos o estudios de detalle así como accesos a la Penetración de Cortés deberán solicitarse a la Sección de Conservación y Explotación de Carreteras de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León para su informe o autorización de acuerdo con su competencia.

El Sector limita en su lindero norte con los terrenos de ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias) que se encuentran afectados por el A.P.R. 35.01 Bulevar Ferroviario II; al actuar el P.P. S-18 dentro de las franjas de protección de Servidumbre y Afección de la infraestructura ferroviaria se necesitará la obtención de la autorización previa de ADIF para la ejecución de obras tanto de edificación como de urbanización.

Asimismo limita en su lindero oeste con la línea de dominio público de la carretera BU-11 que obliga a que en el caso de que se coloquen cerramientos de separación entre la carretera y el Sector estos tengan que estar fuera de la zona de servidumbre (25 metros desde la arista exterior de la explanación) y ser unos cerramientos diáfanos colocados sobre piquetes.

1.4.2. – Diseño urbano propuesto.

El P.G.O.U. no propone ninguna ordenación para el Sector S-18.

En la ficha del Sector S-18, Penetración de Cortes, indica que la tipología de edificación será Residencial Unifamiliar y Colectiva y la altura máxima de la edificación sobre rasante de cuatro plantas.

El Plan Parcial S-18 está limitado en todos sus aires por el Bulevar de la Estación, la Penetración a Cortes y la Ronda Sur con la zona de protección vial establecida en el P.G.O.U. La importancia de estos viarios obliga a articular el diseño en torno a la conexión del Sector con los mismos.

Otro condicionante vital es la topografía. Por un lado nos limita en el trazado viario, dada su fuerte pendiente en las zonas de ladera, pero éstas tienen la ventaja de ofrecer excelentes condiciones de vistas y soleamiento.

La pendiente no es uniforme existiendo en algunas zonas fuertes desniveles que se alternan con suaves pendientes.

Otro elemento determinante es la existencia de la carretera a Cortes que atraviesa el Sector conectando Las Veguillas con el casco urbano.

En el límite sur, en la Ronda el P.G.O.U. prevé la construcción de una rotonda. Es lógico que sea esta rotonda la que articule la trama viaria principal del Sector con la Ronda Sur y el acceso a Cortes.

Basándonos en estos referentes, pasamos a describir la ordenación prevista para el Sector S-18.

Proceso de diseño y evolución de los distintos modelos. –

Del análisis de la orografía del Sector en el que alternan fuertes desniveles con suaves pendientes y la existencia de peligro de deslizamientos puntuales en las zonas más escarpadas, así como la existencia de una hondonada en el centro del Sector, se infiere la necesidad de regularizar la orografía mediante movimientos de tierra no demasiado grandes que permitan disponer de una plataforma inclinada con pendiente nortesur que admita los trazados viarios necesarios con pequeñas pendientes y asentamientos residenciales de parcelas planas.

Se analizan en el plano topográfico que se adjunta las pendientes generales en los diferentes viarios, así como las generadas por los distintos trazados. Dicho plano se remite a continuación a escala 1/2.000 y se denomina: Plano Topográfico. Perfiles del Terreno.

Se observa que en conjunto no son muy fuertes y permiten de modo sencillo su regularización.

El eje principal de conexión entre el futuro bulevar y la rotonda de la Ronda Sur tiene una pendiente perfectamente asumible gracias a que su desarrollo no es perpendicular a la máxima pendiente sino oblicuo a la misma en sentido sureste.

Elo nos permite constituir el principal eje viario con ese trazado y en torno a él trazar arterias de recorrido paralelo al bulevar aprovechando la disposición de las curvas de nivel que discurren en sentido paralelo al futuro paseo. Elo nos permite generar parcelas con buenas condiciones para el asentamiento de edificios al tener poco desnivel dada la diferencia de altura con otros viarios, aprovechando esta circunstancia para colocar la edificación de forma que dispongan de buenas vistas y orientación, permitiendo la edificación pasante con carácter generalizado.

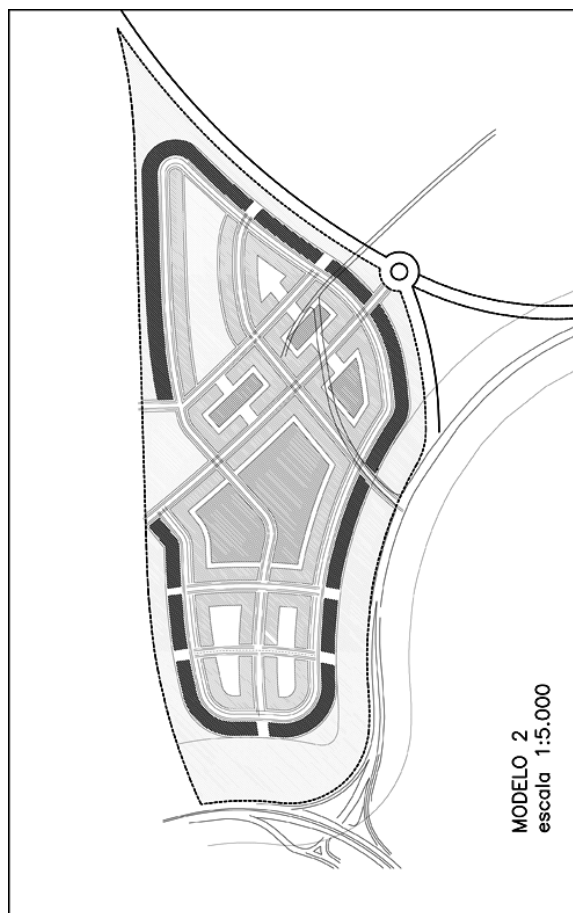
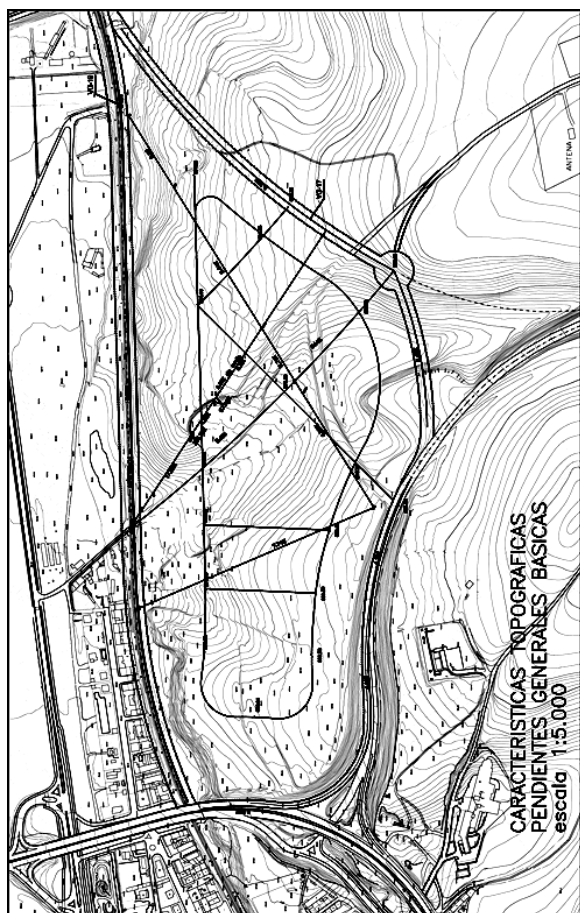
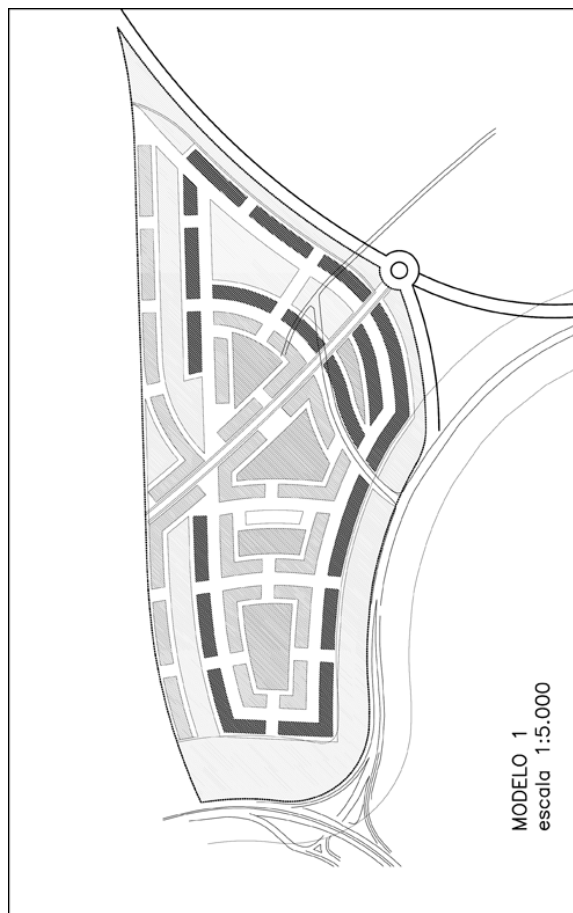
El contacto a lo largo de todo el bulevar y la presencia del parque de La Quinta son elementos favorables en todo el límite norte y permiten la conexión con el viario en toda su longitud.

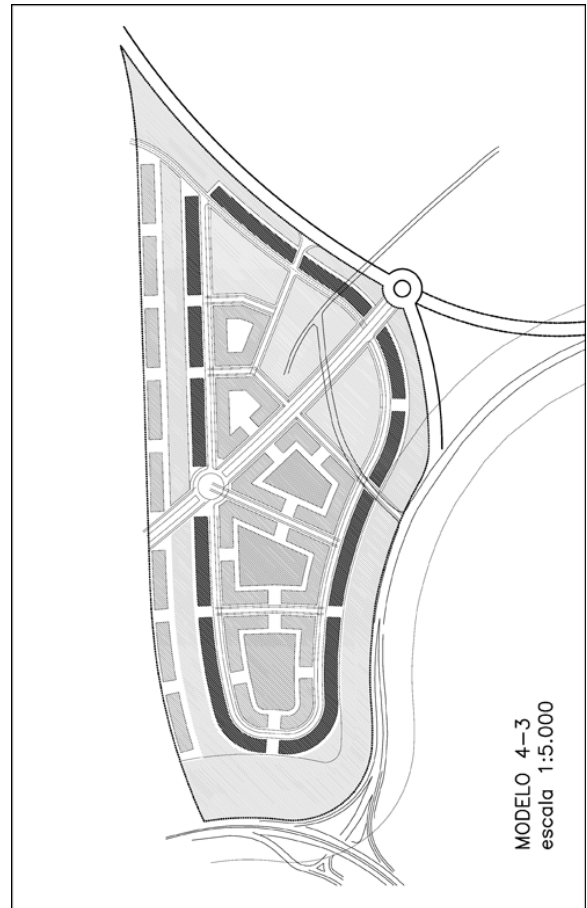
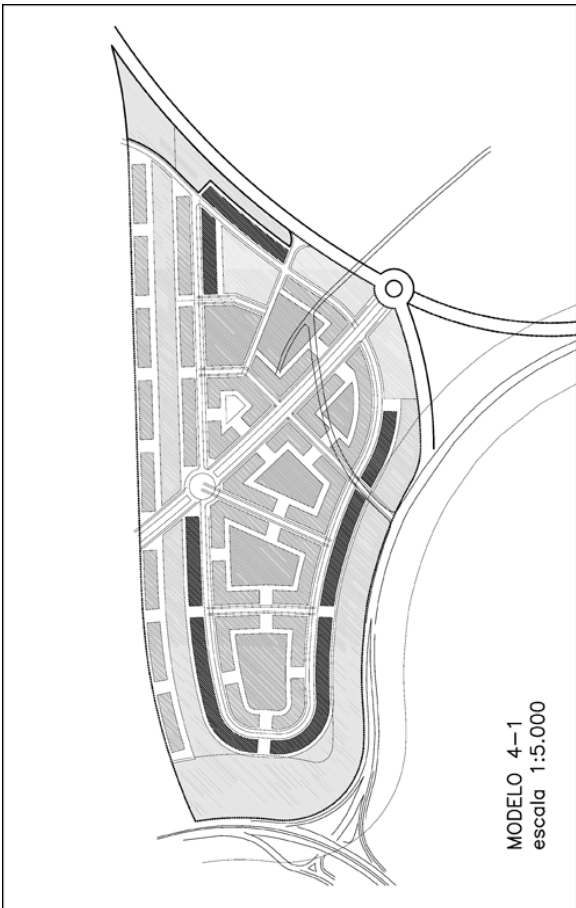
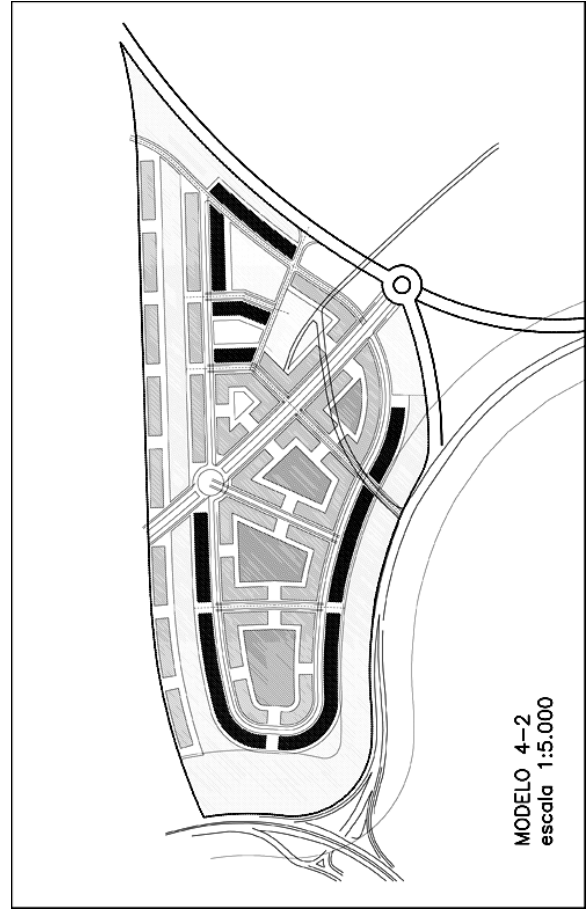
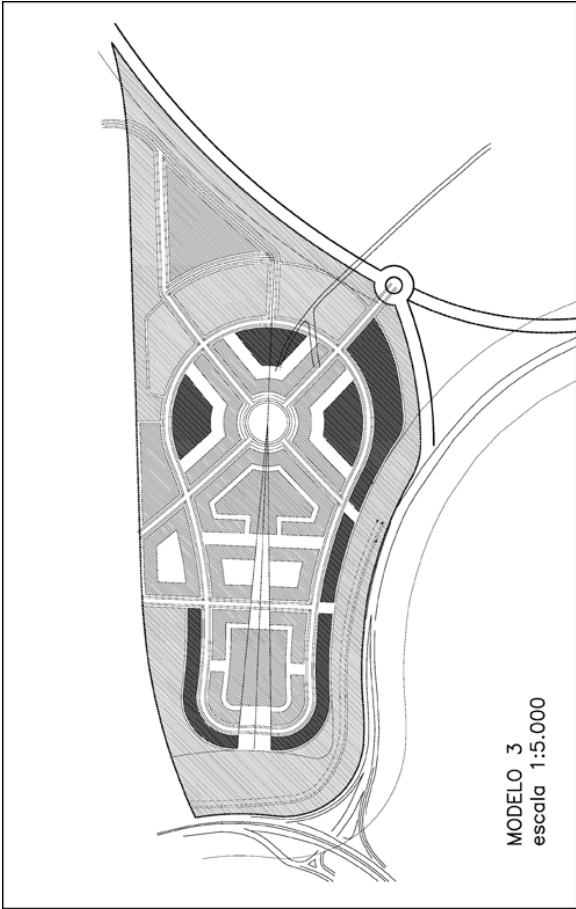
La evolución del proceso proyectual ha ido buscando optimizar los factores positivos del enclave y minimizar los negativos. Así mismo se ha tratado de encontrar una ordenación que adaptándose al terreno tenga un reflejo formal urbano estructurado, huyendo de la imagen montañesa de trazados de laderas violentas.

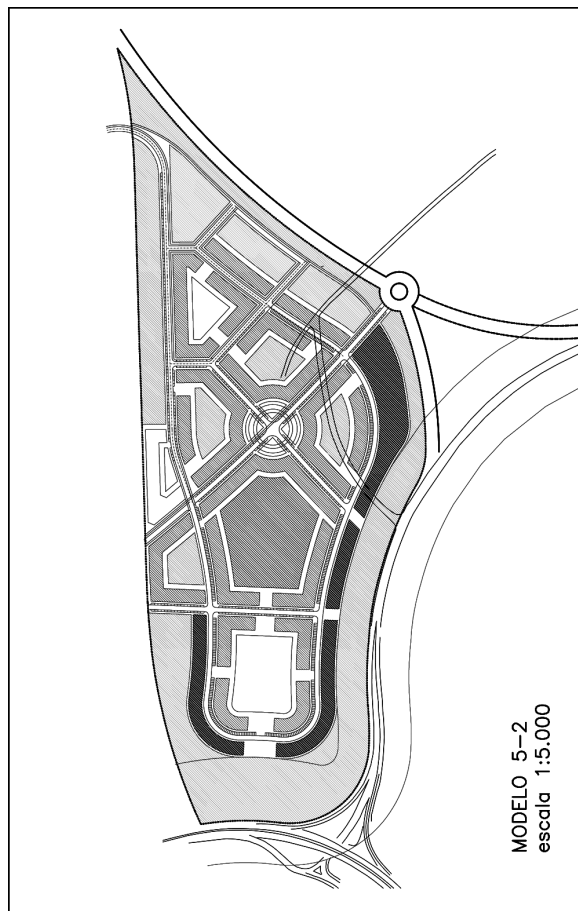
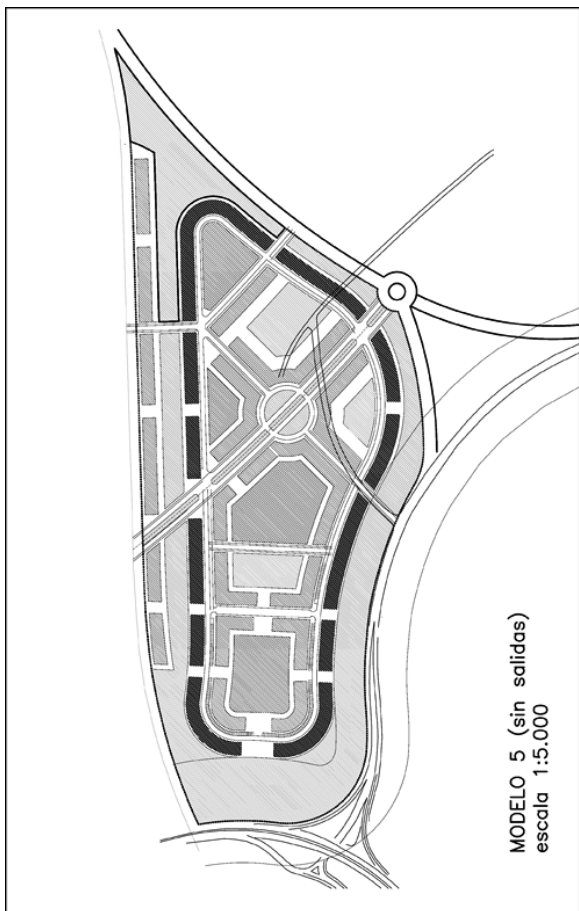
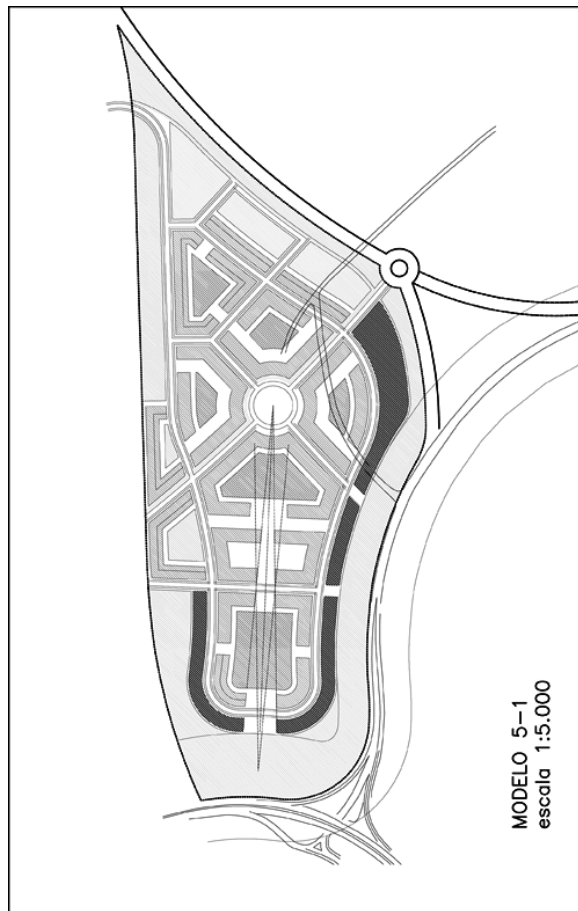
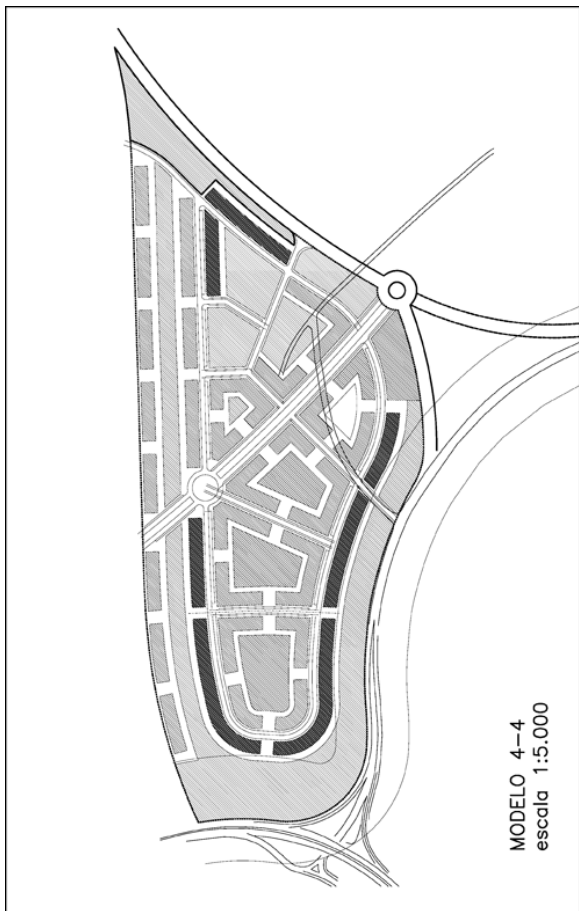
En la labor del diseño se ha partido en modelos iniciales en los cuales se colocaba la edificabilidad en parcelas resultantes de un viario que se adaptaba a la orografía existente para ir evolucionando hacia la búsqueda de elementos más regulares y ordenados en clara vocación urbana, buscando la creación de elementos de referencia, concatenando plazas, paseos y bulevares.

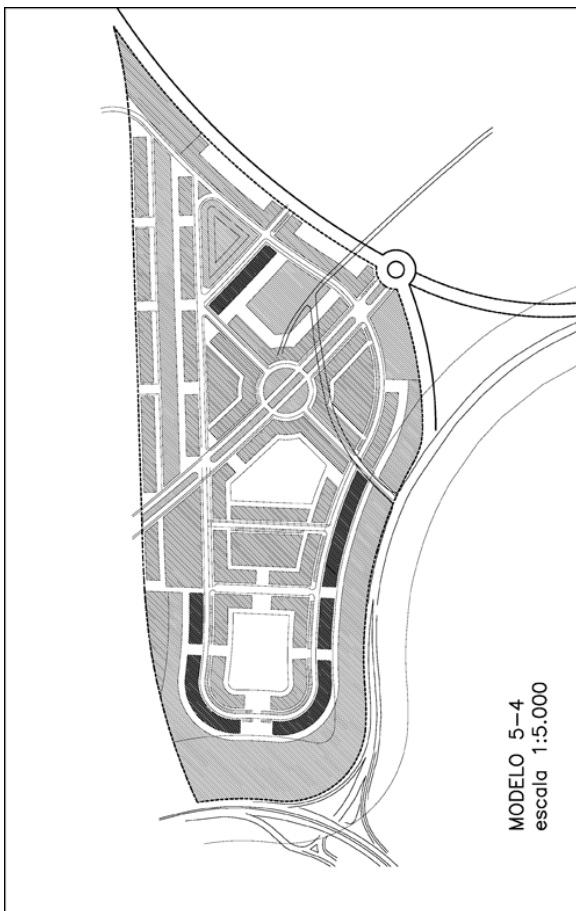
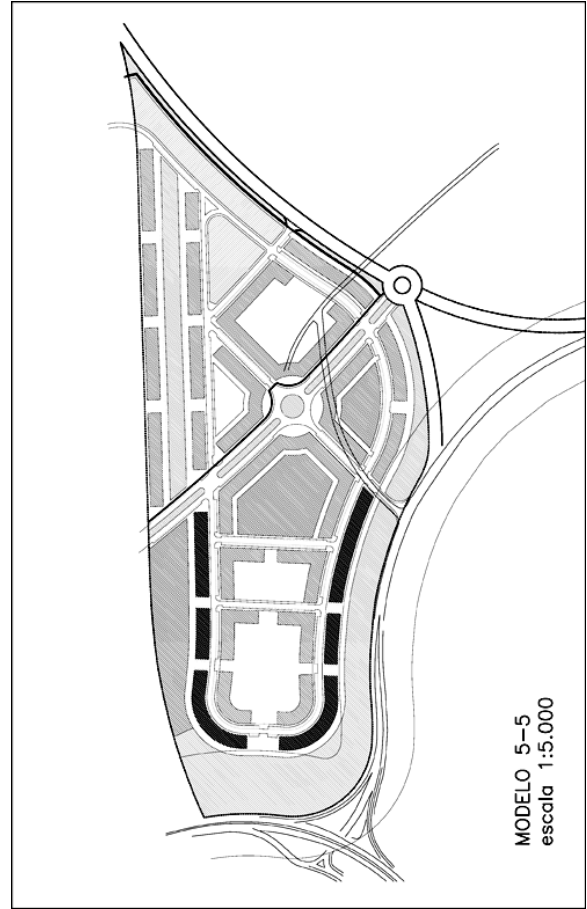
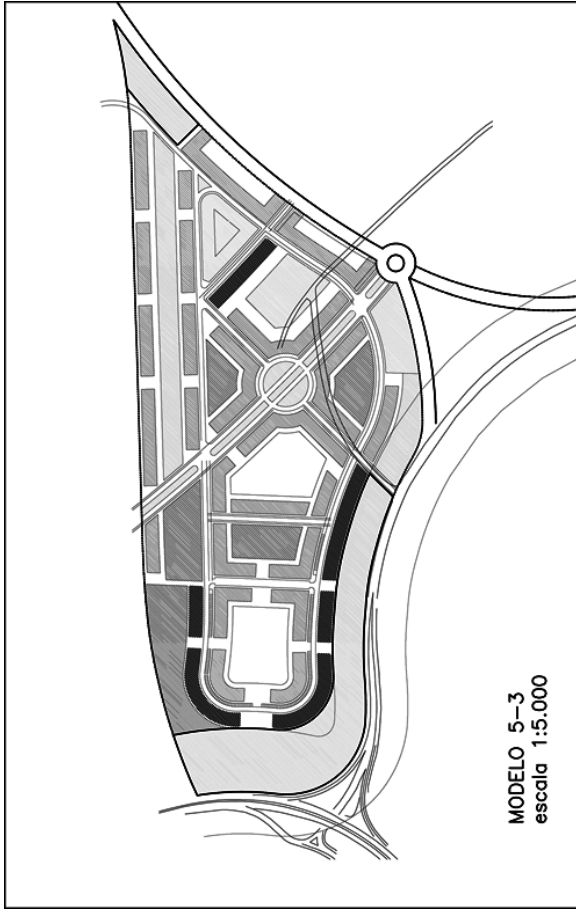
Parece más precisa y descriptiva que un relato literario del proceso seguido, la muestra gráfica de parte de los mencionados modelos que se han generado, mostrando la evolución en diferentes sentidos hasta llegar al modelo elegido que ha sido desarrollado en plenitud en este Plan.

Se adjuntan los modelos n.ºs: 1, 2, 3, 4-1, 4-2, 4-3, 4-4, 5, 5-1, 5-2, 5-3, 5-4 y 5-5. Sobre el modelo 5-5 se produjo la aprobación inicial y es sobre el que se introducen las modificaciones que dan como resultado el estado final que ahora se expone.









La obligatoriedad de establecer una plaza de garaje pública por cada 100 m.² de superficie edificable, obliga a situar 1.643 plazas en los viarios. La fuerte topografía condiciona de forma importante la utilización de la edificabilidad de cada parcela, y el acceso a los garajes por lo que en algunos casos este se realizará a través de calles de coexistencia, según las determinaciones que se indican para este tipo de viarios en el art. 1.6.2.B del P.G.O.U. de Burgos: «Calles de Coexistencia: Se tratarán de forma diferenciada pero sin diferencias físicas notables el área de movimiento del vehículo de la del peatón. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior. (art. 1.6.2.A del P.G.O.U.B.).

Se realizarán intersecciones para paso de los peatonales, de forma que el vehículo debe superarlas para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán donde sea necesario y como mínimo en los encuentros de calles.

Se realizará horizontalmente por medio de cambio de color y forma del pavimento, la entrada en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos». Esta Calle de Coexistencia, permite la circulación rodada para uso de residentes y acceso a garajes.

La Ficha del Sector S-18 indica la tipología de la edificación en Residencial Unifamiliar y Colectiva.

La vivienda colectiva se dispone en bloque situándose en doble fila a lo largo del frente del Bulevar, se dispone entre ellas un paseo verde de amplias dimensiones y en las manzanas situadas en el núcleo central que conforman los anillos primarios que delimitan plazas interiores ordenándose su construcción mediante la Norma Zonal 3, Edificación en Manzana Cerrada y estableciendo las alturas en el plano P-1 así como la delimitación de los espacios libres.

Cada bloque de edificación vendrá definido por sus límites y tendrá asignada una edificabilidad computable, número de plantas y número máximo de viviendas. En el apartado ordenanzas se incluyen algunas precisiones respecto a la Normativa General.

Las manzanas con este régimen son los números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25 y 26.

El resto de la edificación está destinado a viviendas en parcelas individuales, con menor altura y densidad según su situación regulada por dos ordenanzas la RA y la UNI-2. Cada una de las manzanas diseñadas tiene asignada una edificabilidad, altura y número de viviendas máximo. Su desarrollo pormenorizado se indica en el capítulo de Ordenanzas. Las manzanas con las ordenanzas RA son los números 9, 10, 11 y 15 y las de la Ordenanza UNI-2 son los números 12, 13, 14, 18 y 19.

El diseño desarrollado trata de posibilitar la utilización residencial con un alto grado de calidad, prácticamente todas las viviendas que se proyecten podrán ser pasantes y tener excelente orientación y vistas.

Como se observa, a pesar de que las indicaciones que la Ley de Urbanismo específica en los artículos del 34 al 39, son para establecerlas en el planeamiento general, se ha tratado en la ordenación proyectada de establecer determinaciones diferentes para terrenos de características similares a fin de impedir una inadecuada concentración de usos o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas. La red de vías públicas se ha diseñado de acuerdo con las necesidades del transporte público y los recorridos peatonales, procurando reducir el impacto contaminante del tráfico motorizado, y favoreciendo los circuitos de paseos que permiten recorrer la casi totalidad de los trayectos desarrollados en suaves pendientes.

El carril bici nace en Las Veguillas discurriendo por una calle paralela al futuro Bulevar y recalando en el otro extremo del mismo para ir a conectar con el carril bici del paseo de Fuentes Blancas.

El 10% de cesión obligatoria correspondiente al Ayuntamiento se sitúa en las parcelas números 15-A, 18-A y 20-A. La determinación definitiva de las parcelas de cesión se realizará en el proyecto de Actuación que podrá introducir modificaciones en las parcelas asignadas.

Las viviendas con algún régimen de protección se estiman en el 30% y se ubican en las parcelas números 6, 7, 9-A, 13, 15-B, 17, 18-B, 20-B y 23, grafiadas en el plano P-15.

1.4.3. – Zonificación de usos y tipo de edificación.

El Plan General de Ordenación Urbana, asigna al sector S-18, Penetración de Cortes, la tipología de Edificación Residencial unifamiliar y colectiva, como uso global excluyente el Industrial y usos compatibles los demás.

Las zonas previstas en el diseño del P.P. S-18, obedecen a los siguientes tipos:

Zona con uso Residencial y usos compatibles. –

Son las parcelas residenciales que albergan predominantemente el uso de alojamiento y cualquier otro uso compatible con aquél.

Se ha adaptado su configuración, en el ánimo de permitir la mejor calidad del asentamiento residencial, aprovechando la excepcional situación para tener excelentes vistas y hacer viviendas de óptimas características de salubridad.

Ya hemos indicado que estas parcelas se rigen por la Norma Zonal 3 de Edificación en Manzana Cerrada y las Ordenanzas RA y UNI-2.

La edificabilidad total computable es de 161.688 m.².

Esta edificabilidad se sitúa en las parcelas numeradas desde el número 1 al 28 incluido.

Las dotaciones públicas se sitúan en cinco parcelas, las denominadas CO-1, CO-2, CO-3, CO-4 y CO-5.

Las cinco parcelas tienen calificación de Equipamiento de Contingencia Público sin asignación pormenorizada de usos para tener mayor flexibilidad de uso y adaptarse a las necesidades cambiantes según el artículo 1.4.8, apartado 5.º del P.G.O.U. En la parcela CO-5 se sitúa la Red neumática de recogida de basuras según se establece en el art. 1.4.8, apartado 1.2, clase 2.ª c) de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Burgos.

Se asigna a estas parcelas de contingencia (parcelas CO), con objeto de conseguir un desarrollo armónico respecto al resultado final del Plan, la ordenanza de Norma Zonal 4 Edificación Abierta con las condiciones señaladas en el P.G.O.U. de Burgos (art. 2.4.26 y ss.).

Se establece el grado 1.º como el permitido para este tipo de parcelas regidas por la Norma Zonal 4 principalmente para evitar que se puedan construir edificios de mayor altura a los residenciales colectivos de su entorno. Asimismo se deberá cumplir con el art. 1.4.8. del P.G.O.U. «Condiciones del uso dotacional» para cualquier uso que se quiera emplazar en las parcelas de equipamiento.

Los espacios libres públicos calificados así en cumplimiento del art. 42.2 a) de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León están grafiados en los planos P-1 y P-4 y constituyen el núcleo fundamental de Espacios Libres.

Existen otros espacios de pequeña entidad llamados Areas de Acompañamiento que no tienen la consideración de equipamiento obligatorio y permiten por tanto flexibilidad en su diseño y ocupación como si se tratara del conjunto de aceras y viarios.

Existen otros espacios libres privados que están en el interior de algunas de las manzanas residenciales.

Las características de diseño de todos estos elementos, permitirán y potenciarán el libre acceso y permeabilidad en todo su contorno y superficie, para cumplir la función de uso como lugar público de estancia y nexo de unión con el viario que el Plan les asigna. Se ha tenido en cuenta en el estudio del Sector el paseo de La Quinta y el futuro Bulevar del ferrocarril, buscando en todo momento no romper la linealidad de la zona desarrollando una zona verde que discurre paralela al citado paseo de La Quinta. Asimismo se respetan los espacios de protección de los viarios que marca el P.G.O.U. constituyendo zonas verdes.

1.4.4. – Delimitación, aprovechamiento.

Los límites del sector S-18, se han plasmado sobre un plano del Catastro Urbano, realizado a escala 1/2.000. Se han definido siguiendo fielmente la delimitación establecida en el P.G.O.U., en sus planos de Ordenación, planos que se incluyen en la documentación de Planos de Información, con los números I-1, I-2, y I-3. De esta forma partimos de planimetría utilizada por el P.G. y al mantener la misma escala, ésta puede ser comparada e insertada inteligentemente.

La superficie real y neta abarcada por el Plan Parcial S-18, Penetración de Cortes, es de 344.016 m.².

Los caminos y espacios de uso y dominio público que entran en esta superficie, serán sustituidos por otros con el mismo uso y destino; siendo la superficie de los que determina el Plan en su ejecución mayor, se entenderán de acuerdo con el art. 47.3 del Reglamento de Gestión, sustituidos unos por otros.

El uso global dominante del suelo, es el Residencial, la tipología de Edificación es Residencial Unifamiliar y Colectiva. Considera Uso Global Excluyente el Industrial y usos compatibles los demás.

El número de viviendas por hectárea que el P.G.O.U. considera máximo en el cuadro de sectores de Suelo Residencial del artículo 2.3.4. Sección 3.ª es de 40.

Con esta cifra, el número de viviendas permitidas sería:

$$344.016 \times 0,004 = 1.376 \text{ viviendas}$$

La superficie construida computable del sector, es la que resulta a razón de 0,47 m.²/m.², aplicados sobre la superficie neta del sector, que es de 344.016 m.², lo que supone una edificabilidad total de 161.688 m.².

La edificabilidad patrimonializable por los propietarios del suelo es el 90% del aprovechamiento medio del sector:

$$161.688 \times 0,90 = 145.519 \text{ m.}^2$$

El 10% restante, de 16.169 m.² se cede gratuitamente al Ayuntamiento.

1.4.5. – Dotaciones, equipamientos y espacios libres.

El suelo ordenado por el Plan, tiene la calificación de uso global residencial.

Determinaciones de Ordenación Detallada según la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999, de 8 de abril.

En Suelo Urbanizable delimitado con P.G.O.U. según artículo 42.2:

a) 20 m.² en sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos por cada 100 m.² construibles en el uso predominante.

Son 161.688 m.² construidos, por tanto son necesarios 1.616,88 x 20 = 32.338 m.².

Tenemos en el Plan Parcial. –

Equipamientos de Contingencia Públicos	32.262 m. ²
Espacios Libres Públicos	46.487 m. ²

En los dos casos superior al estándar obligatorio.

b) Dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas de servicio público por cada 100 m.² de uso predominante.

Son necesarias 1.617 plazas de garaje públicas. Tenemos en el Plan Parcial 1.643 plazas públicas en el viario.

Es obligatorio en cada construcción que tenga una plaza de garaje por cada 100 m.² construidos de uso predominante.

PROYECTO	TIPO DE SUELO	UBICACIÓN	...	COEFICIENTE DE ESCORRENTÍA
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

1.5. – URBANIZACIÓN.

1.5.1. – Características de la urbanización.

El diseño del Plan Parcial, define en los diferentes planos de que consta, las líneas generales de la Urbanización.

La definición puntual de la urbanización, será objeto del oportuno proyecto de Urbanización, para el cual el P.G.O.U. especifica sus determinaciones. No obstante, con carácter general, se describen a continuación algunas características propias de los diversos elementos que componen la Urbanización:

El proyecto de Urbanización podrá promover la peatonalización de algunos viarios.

Alineaciones y rasantes. –

La superficie que sirve de soporte al S-18 es accidentada, existiendo pendientes medias y fuertes en su parte norte de linde con el ferrocarril. Los perfiles del terreno se indican en los planos de información.

Las rasantes proyectadas, quedan definidas en sus perfiles en los planos de proyecto.

Pavimentación y tratamiento de Suelo. –

Los viarios peatonales, se diseñarán con mobiliario urbano, favoreciéndose la plantación de árboles y zonas verdes.

Las zonas deportivas y de jardines y espacios libres, se realizarán con abundancia de senderos que faciliten el uso peatonal y la comunicación entre sus diferentes áreas y zonas limítrofes.

Red de Saneamiento. –

Será separativa para aguas pluviales y residuales.

El caudal máximo de aguas sucias será el correspondiente al consumo medio diario de agua potable vertido a la red en 10 horas cada día.

El caudal máximo de aguas pluviales se calculará de acuerdo con los datos obtenidos por las estaciones meteorológicas de Burgos desde 1900 de las precipitaciones máximas diarias, que son:

40,6 mm. diarios para un periodo de retorno de 5 años.

47,9 mm. diarios para un periodo de retorno de 10 años.

Para los mismos periodos de retorno, las intensidades medias horarias serán de 21 y 24 mm. respectivamente.

El coeficiente de escorrentía a aplicar será de 0,80.

Por lo tanto, el caudal en l/sg. tomando un periodo de retorno de 10 años, siendo S la superficie recogida en m.²:

$$Q = S \times 0,8 \times 24/3.600 = 347.000 \times 0,8 \times 24/3.600 = 1.850,67 \text{ l/seg.}$$

La red tendrá unas secciones mínimas de 0,40 m. de diámetro en colectores longitudinales accesibles por simples cotas y 0,60 m. en los cruces de calzadas o zonas de difícil accesibilidad.

La pendiente mínima será del 1% y en todo caso la que proceda sobre la mínima para que la velocidad de cálculo no descienda de 0,5 m/sg.

Se colocarán sumideros para recogida de agua de lluvia y riego, sin que su superficie de recogida exceda de 60 m.² ni su separación máxima de 50 m., los cuales acometerán a los pozos.

El cálculo del estudio hidrológico de los caudales que aportan las cuencas que vierten al Plan Parcial se desarrolla en el extremo 1.5.1.1 de estas Normas. El plano de información I-6 contiene la red de canalización que recoge el agua de las cuencas y le vierte en la red general. El Ayuntamiento no tiene realizada la red definitiva por lo que cuando se cuente con todos los datos habrá de hacerse un cálculo definitivo que será objeto del proyecto de Urbanización.

Red de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes. –

Se diseñará con los siguientes datos:

Dotaciones:

Zonas de vivienda: 350 l/hab/día.

Zonas de comercio y oficina: 100 l/hab/día.

El consumo máximo para el cálculo de la red será de 2,5 veces el consumo diario medio.

Como caudal punta se adoptará el correspondiente a la distribución del caudal medio en diez horas al día.

En las zonas de parques, jardines y espacios libres, se establecerán instalaciones de riego suficientes para un consumo mínimo diario de 20 m.³ por Ha. de forma que las bocas de riego cubran el espacio a servir.

Para el riego de las calzadas se establecerán bocas de riego suficientes de acuerdo con la presión de la red para que con manguera de 10 m. puedan alcanzarse todos los puntos de las mismas.

Se instalará un hidrante de 100 mm. por cada 8 Has. de suelo destinado a vivienda y por cada 4 Has. en las demás áreas.

Red de recogida neumática de basuras. –

El trazado discurre preferentemente por las zonas de tránsito y está formado por emisarios de diámetro uniforme preferiblemente 500 mm. El servicio cuenta con una central de recogida de basuras que está situada en una parcela calificada como CO-5 Equipamiento Público de Continencia y tiene una superficie de 2.265 m.².

La red irá provista de las correspondientes esclusas de admisión de aire, válvulas de descarga y conexión, esclusas de descarga y las válvulas de aspiración para la conducción primaria.

Se prevé esta red por los caminos peatonales y las calles de coexistencia, para que su instalación pueda hacerse en lo posible de forma autónoma con respecto a las demás obras de Urbanización.

Esta red deberá adaptarse a las Normas específicas y de la empresa suministradora del material.

Red de Alumbrado Público. –

Se tendrán en cuenta los siguientes criterios.

- Unidades luminosas:

Las lámparas a emplear serán del tipo vapor de sodio de alta presión (v.s.p.).

Las luminarias serán de dos tipos fundamentalmente:

Tipo hermético, montado sobre báculo, para alturas de montaje mayores de 6 metros.

Tipo farol, montado sobre columnas de 3,5 mt. de altura en paseos peatonales y plazas.

- Instalación eléctrica:

La instalación eléctrica de alimentación irá en canalización subterránea. Los conductores irán alojados en tuberías de protección.

Cuando se crucen superficies con tráfico rodado se colocarán tubulares de reserva.

Las acometidas a los puntos de luz serán subterráneas, haciéndose la derivación con tubular de PVC (cuando vaya en fachadas).

Se preverá una toma de tierra para cada uno de los puntos luminosos.

Para el accionamiento y protección de todas las unidades luminosas, así como para la realización automática de las operaciones de encendido y apagado, se preverán los centros de mando correspondiente.

El cálculo de las secciones de los conductores se efectuará teniendo en cuenta que la máxima caída de tensión admisible, no supere el 3% de la tensión de servicio, según indica el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

- Criterios de Predimensionamiento:

Niveles de iluminación:

Carreteras: 20 lux.

Calle comercial con tráfico rodado: 20 lux.

Calle residencial con tráfico: 15 lux.

Calle residencial sin tráfico importante: 10 lux.

Plazas en general: 16 lux.

Paseos: 16 lux.

Altura recomendable según el flujo luminoso del punto de luz que se prevea.

Potencia luminosa instalada (lúmenes)	Altura de los puntos de luz (metros)
3.000 - 9.000	6,5 - 7,5
9.000 - 19.000	7,5 - 9,0
> 19.000	≥ 9,0

Relación entre separación y altura de los puntos de luz, según el nivel de luz.

Iluminación media en lux.	Relación separación/altura
2 ≤ Em < 7	5 - 4
7 ≤ Em < 15	4 - 3,5
15 ≤ Em < 30	3,5 - 2

Disposición de los puntos de luz según anchura de calzada y altura.

Tipo de disposición	Relación altura punto de luz altura calzada valor mínimo recomendable
Unilateral	0,85
Bilateral al tresbolillo	1/2
Bilateral pareada	1/3

Red de Energía Eléctrica. –

El Proyecto de Urbanización establecerá los aspectos concretos de la red de energía eléctrica y alumbrado conforme a los parámetros que dicten las normativas en vigor durante la redacción del mencionado Proyecto de Urbanización y en concreto se cumplirán las prescripciones recogidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Toda la canalización de Baja Tensión será subterránea y discurrirá bajo aceras. En los cruces de calzada irá reforzada por hormigón.

Red Telefónica. –

Respecto a la red telefónica del Plan Parcial se realizará toda ella en canalización subterránea y bajo las aceras.

Los cables irán en tubos de PVC y embebidos dichos tubos de hormigón.

Los cruces de cables bajo calzadas de circulación estarán contenidos en tubos de mayor diámetro, con arquetas en los bordes.

Red de Gas Natural. –

La red de distribución se ha diseñado conectando a los ramales existentes, pudiendo en el futuro enlazar con las redes previstas por la empresa distribuidora. La red tendrá en cuenta en el proyecto de Urbanización las normas de la Empresa Distribuidora.

Plantaciones. –

Se plantarán árboles a lo largo de las aceras, conformando paseos, poniendo especial énfasis en la continuidad de los trayectos.

En los aparcamientos se favorecerá la plantación de árboles que den sombra.

La zona de protección de las rampas de garaje se diseñará de forma que la vegetación disminuya el impacto de las mismas.

Las especies a plantar serán preferentemente autóctonas y de fácil conservación. La determinación puntual y precisa de las mismas, así como el diseño final se precisará en el proyecto de urbanización.

1.5.1.1. – Estudio hidrológico de las cuencas vertientes al Plan Parcial Penetración de Cortes Sector S-18.

– DEFINICION DE CAUDALES:

Se trata de estudiar las cuencas vertientes al Plan Parcial S-18 y los caudales que aportan dichas cuencas, para que se tengan en cuenta a la hora de dimensionar la red de saneamiento en el correspondiente proyecto de urbanización del Plan Parcial.

Para ello sobre la base cartográfica del 1:5.000 se han dibujado y superfiado cada una de las cuencas que vierten hacia el Plan Parcial que quedan reflejadas en el plano I-6.

El siguiente paso para determinar y obtener la lluvia de proyecto ha sido estudiar las series de precipitaciones máximas diarias facilitadas por el Instituto Nacional de Meteorología correspondientes a la estación de

Villafraía que por altitud y cercanía se asemeja más a la zona de estudio y se considera adecuada al disponer de una serie completa de 38 años consecutivos (1961-1999, excepto 1985). En la tabla 1 se recopilan las precipitaciones máximas registradas en el observatorio de Villafraía, obtenidas de los listados que se incluyen en el Anexo 1 del presente Estudio.

Tabla 1: Precipitaciones Máximas Diarias - Villafraía.

Año	Precipitación Pd (mm.)
1961	33,9
1962	45,3
1963	23,1
1964	26,1
1965	41,0
1966	41,50
1967	32,5
1968	26,1
1969	28,0
1970	41,2
1971	32,2
1972	44,2
1973	45,4
1974	31,7
1975	36,3
1976	31,5
1977	51,6
1978	28,0
1979	41,40
1980	48,7
1981	19,5
1982	41,4
1983	47,0
1984	28,4
1986	44,2
1987	25,7
1988	30,5
1989	32,9
1990	22,1
1991	36,6
1992	35,8
1993	30,7
1994	22,6
1995	51,0
1996	30,8
1997	52,4
1998	41,6
1999	32,2

Ajuste de Gumbel. –

Con los datos de la tabla anterior y mediante el ajuste de Gumbel de los valores máximos de la serie se obtiene la precipitación máxima diaria, de la siguiente forma:

$$P = P_m - \sigma/\sigma_n [\ln (\ln T/T-1) + y_n]$$

donde:

P = Precipitación máxima diaria.

P_m = Precipitación media de la muestra.

σ = Desviación típica de la muestra.

T = Periodo de retorno.

σ_n, y_n : Parámetros que dependen del tamaño de la muestra.

En nuestro caso, los valores son:

$$P_m = 35,66 \text{ mm.}$$

$$\sigma = 8,97.$$

Para n = 38 años:

$$\sigma_n = 1,0864.$$

$$y_n = 0,5296.$$

$$P = 35,66 - (8,97/1,0864) [\ln (\ln (T/(T-1)))] + 0,5296]$$

De esta fórmula obtenemos los valores de precipitación máxima diaria para cada periodo de retorno requerido. En la tabla 2 se recopilan estos valores.

ANO	SEP.	OCT.	NOV.	DIC.	ENE.	FEB.	MAR.	ABR.	MAY.	JUN.	JUL.
1991	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
1992	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
1993	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
1994	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
1995	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
1996	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
1997	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
1998	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
1999	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
2000	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
2001	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
2002	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
2003	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
2004	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
2005	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
2006	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
2007	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130

1.5.2. – Gestión de la urbanización.

El proyecto de Urbanización, se redactará siguiendo las directrices establecidas en este Plan, Normas del P.G.O.U. y Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/99 de 8 de abril y preceptos aplicables del Reglamento de Gestión, según el Decreto de la Junta de Castilla y León 223/99, de 5 de agosto.

La financiación de la Urbanización, correrá a cargo de los propietarios de los terrenos cuyo aprovechamiento se materialice en este Plan y su aportación será proporcional a ese aprovechamiento. Los gastos de la urbanización, comprenderán los establecidos por el art. 59 del Reglamento de Gestión y en particular, el artículo 68 Gastos de Urbanización, de la Ley de Castilla y León 5/99. Los contribuyentes al pago de la urbanización, deberán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica y Compañía Telefónica, en la parte que según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios.

Todos los propietarios que se les asignen derechos en el Plan Parcial entrarán a formar parte en una entidad de conservación que cuidará del mantenimiento de la urbanización. La participación de cada uno será proporcional a su propiedad. La duración de la entidad de Conservación se mantendrá hasta que se entregue la urbanización al Ayuntamiento. Dicha entidad deberá constituirse y regularse de acuerdo a las normas generales señaladas en la legislación urbanística aplicable. La garantía ante el Ayuntamiento de Burgos por la actuación total de la ejecución se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

Se garantizará la ejecución de la urbanización, en los términos que establece el P.G.O.U., según el artículo 46.C del Reglamento de planeamiento y en caso de que se diera la circunstancia del artículo 96.1 de la Ley de Castilla y León, según lo contemplado en el punto dos del mismo artículo.

Se constituirá aval bancario por importe del 6% de la implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización en los términos que establece el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.

2. – PLAN DE ETAPAS

- 2.1. – Formalización de cesiones.
- 2.2. – Documentación y tramitación.
- 2.3. – Etapas de la urbanización.
- 2.4. – Etapas de la edificación.

ANO	SEP.	OCT.	NOV.	DIC.	ENE.	FEB.	MAR.	ABR.	MAY.	JUN.	JUL.
1991	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
1992	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
1993	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
1994	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
1995	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
1996	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
1997	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
1998	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
1999	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
2000	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
2001	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
2002	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
2003	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
2004	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
2005	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
2006	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130
2007	1201	1225	1240	1150	1130	1140	1130	1130	1130	1130	1130

2.1. – FORMALIZACIÓN DE CESIONES.

Los terrenos cuya cesión es obligatoria, se entregarán a la Administración actuante, en pleno dominio y libres de cargas en el momento de aprobación del proyecto de Actuación en caso de contener la Reparcelación de las fincas y en caso contrario con la aprobación del proyecto de Reparcelación correspondiente.

2.2. – DOCUMENTACIÓN Y TRAMITACIÓN.

Se establece una etapa para la gestión del Plan Parcial.

El proyecto de Reparcelación tendrá un plazo de 6 meses desde la entrada en vigor del Plan Parcial.

2.3. – FASES DE LA URBANIZACIÓN.

El Sector S-18 «Penetración de Cortes» ha sido diseñado según las disposiciones que nos vienen impuestas por el P.G.O.U. de Burgos respecto a los Sistemas Generales previstos APR 35.01 y VG-17.

Las conexiones planteadas en el Plan Parcial S-18 son las que vienen recogidas en el P.G.O.U. El acceso al S-18 a través de la actual carretera de subida al barrio de Cortes atravesando el paso a nivel viene reflejado en los planos del P.G.O.U. y se mantiene, ya que de otra forma no se daría continuidad a la carretera que pasando por «Las Veguillas» conecta con la carretera de Fuentes Blancas. Este tramo de carretera está fuera de los límites del Sector S-18 y por tanto no tenemos competencia para actuar en él. Se mantiene, por tanto, este acceso hasta que se realicen las actuaciones del APR 35.01. No obstante en previsión de la ejecución del citado APR 35.01 se diseña ese entronque de manera que sea posible el dotar al acceso de mayor anchura y capacidad una vez se haya ejecutado el bulevar ferroviario y haya desaparecido el paso a nivel, para así dar continuidad al vial principal que atraviesa el S-18. Esta calle denominada calle D en la documentación gráfica del Plan Parcial termina su recorrido en una rotonda dentro del VG-17 que también viene definida en el P.G.O.U. con la intención clara de que el Sector tuviera en ese punto una conexión. Se mantiene por tanto el tráfico actual que soporta la carretera de subida a Cortes hasta que se ejecuten los Sistemas Generales. Esto se consigue a través del desarrollo del Plan Parcial en dos fases para conseguir que no quede anulada la citada carretera hasta que no se haya ejecutado la calle D por completo.

Una vez terminada la primera fase, la calle D estaría ejecutada hasta la rotonda que existe dentro de la calle y se podría actuar sobre la carretera de subida a Cortes, ya que el tráfico continuaría por la calle D hasta conectar con la carretera de subida a Cortes en el límite de la primera fase.

La otra conexión importante del Sector es con la actual carretera denominada «Penetración de Cortes». Se trata de una vía rápida de reciente ejecución, que junto con la carretera de subida a Cortes tiene una amplia capacidad para conseguir dar servicio al Sector. Esta carretera se mantendrá en servicio hasta que una vez ejecutada la primera fase el tráfico se pueda desviar por la calle F del Plan Parcial para así poder continuar por la carretera de Cortes hacia el barrio de Cortes o por la calle D hacia Las Veguillas.

Por tanto, lo que se ha previsto es poder ejecutar el Plan Parcial del Sector sin depender de la ejecución de los Sistemas Generales, pero sin olvidarse de ellos, ya que se prevén conexiones de gran capacidad en el Plan Parcial al enlazar tanto al Bulevar ferroviario como a la Ronda Sur según las previsiones contenidas en el P.G.O.U. de Burgos.

El Proyecto de Urbanización se presentará en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Plan Parcial.

Ejecución de la 1.ª fase de la Urbanización: Dos años desde la concesión de la licencia.

Ejecución de la 2.ª fase de la Urbanización: Dos años desde la concesión de la licencia, contando a partir del momento que estén realizadas las obras de la Ronda Sur que permitan la realización de la obra.

2.4. – FASES DE LA EDIFICACION.

La ejecución de la Urbanización se hará en dos fases, en función del desarrollo de las obras de la Ronda Sur.

Quedan grafiadas las fases en el plano P-12.

La solicitud de la licencia de obras de la construcción: Seis meses desde la entrada en vigor del proyecto de Actuación.

Ejecución de la edificación: Dos años desde la concesión de la licencia.

Los plazos establecidos en los apartados anteriores podrán ser anticipados por los promotores.

3. – ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

3.1. – Costes de urbanización.

3.2. – Análisis de costes y medios económicos.

3.1. – COSTES DE URBANIZACIÓN.

a) Coste de Obras de Urbanización.

Capítulo I. – Movimiento de tierras.

Suma capítulo I: 155.981.384 ptas. 937.467,00 euros

Capítulo II. – Pavimentación.

Suma capítulo II: 815.894.549 ptas. 4.903.625,00 euros

Capítulo III. – Amueblamiento urbano.

Suma capítulo III: 36.547.000 ptas. 219.652,00 euros

Capítulo IV. – Servicios y varios.

Suma capítulo IV: 259.627.216 ptas. 1.560.391,00 euros

Resumen general de presupuesto. –

Capítulo I. – Movimiento de tierras.	937.467,00
Capítulo II. – Pavimentación.	4.903.625,00
Capítulo III. – Amueblamiento urbano.	219.652,00
Capítulo IV. – Servicios y varios.	1.560.391,00

— Total presupuesto ejecución 7.621.135,00 euros

b) Tasación de edificaciones, construcciones, tendidos eléctricos y plantaciones que se extinguen o derriban para la Ejecución del Plan Parcial.

Dentro del Plan Parcial, se encuentran las siguientes edificaciones:

En ambos márgenes de la subida a Cortes es donde se encuentran la mayoría de las construcciones existentes; se trata en la mayor parte de los casos de casetas y naves destinadas a uso agrícola repartidas en cinco fincas; también hay dos viviendas, una de una sola planta y otra de dos plantas y ático, ambas viviendas tienen en sus respectivas fincas otra serie de construcciones como garaje, piscinas y casetas destinadas a usos agrícolas y se encuentran rodeadas por un muro de separación con la carretera y las fincas aledañas.

Existen varios tendidos eléctricos debido a la existencia de un transformador en las inmediaciones; se consideran tres tendidos eléctricos de 45 Kv cuya desviación y enterramiento se presupuesta en 55.000.000 ptas., 330.556,00 euros.

Todas estas edificaciones e instalaciones quedan fuera de Ordenación y han de ser objeto de demolición. Se cree que no hay plantaciones que sea necesario extinguir, por lo que se considera innecesaria su tasación, considerando para estos efectos que las fincas están libres.

Si hubiera otro tipo de derecho, queda para el Proyecto de Actuación o Reparcelación del P.P. S-18, por ser su momento adecuado de tramitación.

Será el Proyecto de Actuación o Reparcelación el que determine las valoraciones por demoliciones de construcciones existentes en el ámbito del Sector.

En el caso de que se tenga previsto ejecutar el futuro Proyecto de Urbanización con anterioridad a la retirada del servicio ferroviario que discurre por el APR 35.01, se valorará el costo de las líneas soterradas de comunicaciones y fibra óptica que se vean afectadas por la ejecución de las obras del Sector, y se incorporará al Proyecto de Urbanización.

Costo de Gestión Urbanística, Redacción y Tramitación de Plan Parcial, Proyecto de Actuación y Reparcelación. –

La cantidad estimada por estos conceptos es de 52.000.000 ptas., 312.526,00 euros.

Coste total de la urbanización. –

a) Costo urbanización:	7.621.135 euros
b) Tendido eléctrico:	330.556 euros
c) Costo de Gestión Urbanística y Proyectos:	312.526 euros

— TOTAL 8.264.217 euros

3.2. – ANALISIS DE COSTES Y MEDIOS ECONOMICOS.

La repercusión del coste total de la urbanización sobre el suelo aportado por los propietarios del Sector S-18, es de:

3.997 pts/m.².

24,02 euros/m.².

La repercusión del coste de la Urbanización sobre cada m.² construido es de:

8.504 pts/m.².

51,11 euros/m.².

Los medios económicos con que cuentan los promotores, se basan en los recursos propios de los dueños de los terrenos.

La capacidad de los mismos para afrontar con garantías los costes de desarrollo y urbanización del sector se refrendará con la aportación de documento bancario que acredite la solvencia económica suficiente.

4. – DETERMINACIONES DE GESTION

- 4.1. – Relación de propietarios de suelo dentro del Sector S-18.
- 4.2. – Sistema de actuación.
- 4.3. – Aprovechamientos legales. Porcentaje de derechos en el P.P.
- 4.3.1. – Aprovechamientos legales.
- 4.3.2. – Porcentaje de derechos en el Plan Parcial.
- 4.4. – Indices de derechos y deberes de los propietarios del suelo afectados en el S-18.
- 4.5. – Coeficientes de ponderación.
- 4.6. – Distribución de cargas y beneficios, valoración de aprovechamientos, adjudicación de parcelas específicas.

En cumplimiento del artículo 64 b) del R.P., se incluye a continuación la relación de propietarios de Suelo cuyas fincas están comprendidas en la delimitación del Sector S-18.

La numeración de las fincas se corresponde con la de los planos I-7.

4.1. – RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE SUELO DENTRO DEL SECTOR S-18 «PENETRACIÓN DE CORTES».

El S-18 tiene una superficie de 344.016 m.².

La ficha también indica que son 142.600 m.² los Sistemas Generales adscritos para su obtención.

Por tanto, la superficie total del S-18, Penetración de Cortes, más los Sistemas Generales, es de 344.016 + 142.600 = 486.616 m.².

Con estas magnitudes el cuadro de determinaciones para el Sector que se indicaba en el apartado 1.3 de esta memoria varía y es el siguiente:

Sector n.º	Superficie neta (m. ² suelo)	SG adscritos (m. ² suelo)	Edificabilidad (m. ² c/m. ² s)	Aprovechamiento lucrativo real (m. ² const.)	Tipología (30% VRP)	Número de viviendas (indicativo) (viv.)	Coeficiente de homogeneización	Aprovechamiento lucrativo	Aprovechamiento tipo del sector referido al uso y tipología característicos
	A	B	C	D=AxC				homogeneizado (m. ² cutc)	(m. ² cut/m. ² s)
S-18	344.016	142.600	0,47	161.688	R	963	1,00	113.182	0,307351
					VRP	413	0,75	36.380	

a) El 100% de los propietarios de suelo dentro del sector S-18 es el siguiente (según numeración de parcelas del Plano I-7. La superficie es indicativa).

FINCA N.º 33: AYUNTAMIENTO DE BURGOS	1.216 m. ²
FINCA N.º 34: AYUNTAMIENTO DE BURGOS	1.224 m. ²
FINCA N.º 35: M.ª DOLORES CIBRIAN ORTEGA Y OTROS	20.345 m. ²
FINCA N.º 36: ILUMINADA VICARIO RAMIREZ Y HNOS.	7.332 m. ²
FINCA N.º 37: PABLO PEREZ PORTUGAL Y 2	5.087 m. ²
FINCA N.º 38: LEANDRO HERNANDO CARO	4.746 m. ²
FINCA N.º 39: JOSE PEREZ PORTUGAL	5.755 m. ²
FINCA N.º 40: JOSE PEREZ PORTUGAL	7.686 m. ²
FINCA N.º 41: M.ª DOLORES CIBRIAN ORTEGA Y OTROS	1.746 m. ²
FINCA N.º 42: PABLO PEREZ PORTUGAL	147 m. ²
FINCA N.º 60: EULOGIO ALEGRE CONDE	117 m. ²
FINCA N.º 61: EULOGIO ALEGRE CONDE	557 m. ²
FINCA N.º 62: ISMAEL CUEVAS ARRIBAS	1.373 m. ²
FINCA N.º 72: DIPUTACION PROVINCIAL	6.762 m. ²
FINCA N.º 73: JAVIER PRECIADO SANTAMARIA	3.755 m. ²
FINCA N.º 75: NATIVIDAD ABAD ABAD Y 1	32.071 m. ²
FINCA N.º 76: NATIVIDAD ABAD ABAD Y 1	959 m. ²
FINCA N.º 77: ANGEL HINGO AROSTEGUI	3.114 m. ²
FINCA N.º 78: NATIVIDAD ABAD ABAD Y 1	1.781 m. ²
FINCA N.º 79: SANTOS DIEZ DE LA FUENTE	1.656 m. ²
FINCA N.º 80: ELISEO RUIZ PUENTE	4.359 m. ²
FINCA N.º 85: JAVIER PRECIADO SANTAMARIA	1.057 m. ²
FINCA N.º 86: CARLOS FRANCISCO ALEGRE MANRIQUE	3.805 m. ²
FINCA N.º 88: AYUNTAMIENTO DE BURGOS	1.515 m. ²
FINCA N.º 89: CARLOS FRANCISCO ALEGRE MANRIQUE	12.914 m. ²
FINCA N.º 90: FLORENCIO ADRIAN MARTINEZ	1.153 m. ²
FINCA N.º 91: CARLOS FRANCISCO ALEGRE MANRIQUE	7.361 m. ²
FINCA N.º 92: AYUNTAMIENTO DE BURGOS	6.404 m. ²
FINCA N.º 93: ANDRES JALON VALLEJO HM	11.576 m. ²
FINCA N.º 94: NATIVIDAD ABAD ABAD Y 1	8.907 m. ²
FINCA N.º 95: ROSA SANTOS GARCIA	9.473 m. ²
FINCA N.º 96: EMILIO ARREBA VILLA	9.630 m. ²
FINCA N.º 97: CARLOS FRANCISCO ALEGRE MANRIQUE	10.428 m. ²
FINCA N.º 98: CARLOS FRANCISCO ALEGRE MANRIQUE	6.684 m. ²
FINCA N.º 99: FERNANDA BLANCO GARCIA	33.730 m. ²
FINCA N.º 100: AYUNTAMIENTO DE BURGOS	2.945 m. ²
FINCA N.º 1.140: VALENTIN LARDERO GARCIA	4.761 m. ²
FINCA N.º 1.141: DIPUTACION PROVINCIAL	4.310 m. ²
FINCA N.º 1.142: JULIAN NOGAL OJEDA	3.354 m. ²
FINCA N.º 1.143: NATIVIDAD ABAD ABAD	4.807 m. ²
FINCA N.º 1.144: DIPUTACION PROVINCIAL	2.993 m. ²
FINCA N.º 1.145: DIPUTACION PROVINCIAL	1.007 m. ²
FINCA N.º 1.146: MAGDALENA SANTAOLALLA DE LA PEZA Y HNOS.	621 m. ²
FINCA N.º 1.147: AYUNTAMIENTO DE BURGOS	7.056 m. ²
FINCA N.º 1.148: JULIAN NOGAL OJEDA	8.919 m. ²
FINCA N.º 1.149: REGIS MERINO GARCIA	9.144 m. ²

FINCA N.º 1.150: MAGDALENA SANTAOLALLA DE LA PEZA Y HNOS.	13.782 m. ²
FINCA N.º 1.151: JULIAN NOGAL OJEDA	4.491 m. ²
FINCA N.º 1.152: CARLOS CANTON VALDIVIELSO Y 3	1.367 m. ²
FINCA N.º 9.002: AYUNTAMIENTO DE BURGOS	3.647 m. ²
FINCA N.º 9.003: MOPU	5.174 m. ²
FINCA N.º 9.004: MOPU	14.796 m. ²
FINCA N.º 9.005: AYUNTAMIENTO DE BURGOS	6.229 m. ²
FINCA N.º 9.006: AYUNTAMIENTO DE BURGOS	6.625 m. ²
FINCA N.º 9.010: AYUNTAMIENTO DE BURGOS	1.563 m. ²

TOTAL 344.016 m.²

4.2. – SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El Plan General establece el sistema de Compensación para la ejecución del S-18 en la ficha del Sector de suelo Urbanizable. De acuerdo con la Ley de Castilla y León 5/99, si no se incluye la reparcelación en el Proyecto de Actuación, se actuaría para el desarrollo de la actuación integrada S-18 por el sistema de Compensación.

4.3. – APROVECHAMIENTOS LEGALES. PORCENTAJE DE DERECHOS EN EL P.P.

4.3.1. – Aprovechamientos legales.

El aprovechamiento privado será del 90% del aprovechamiento lucrativo total y el 10% corresponderá al Ayuntamiento.

La adjudicación a cada propietario, en proporción a su derecho, se hará en el Proyecto de Actuación o en el de Reparcelación en su caso, si no se hará por el Sistema de Compensación.

4.3.2. – Porcentaje de derechos en el Plan Parcial.

a) La superficie total del sector, es de 344.016 m.².

El aprovechamiento tipo referido al uso y tipología característica expresado en m.² cutc/m.² s es de 0,307351.

El aprovechamiento patrimonializable por los propietarios es el 90% que supone el 0,276617, siendo el asignado al Ayuntamiento de 0,030734.

El cuadro del cálculo de aprovechamiento tipo indica que el 30% de las viviendas, son Viviendas de Régimen Protegido.

El número máximo de viviendas del Plan se ha establecido en 1.376, por tanto, el 30% son 413 V.R.P.

b) Los derechos de aprovechamiento de hecho que se concretan en el interior del Plan Parcial, corresponden al aprovechamiento de derecho de 486.616 m.² con el aprovechamiento tipo característico de 0,307351 m.².

4.4. – INDICE DE DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO AFECTADOS EN EL S-18.

A) Magnitudes Básicas.

Superficie dentro de los límites del S-18: 344.016 m.².

Superficie total con aprovechamiento en el S-18: 486.616 m.².

N.º máximo de viviendas: 1.376, de las cuales 413 serán V.R.P.

B) Magnitudes Básicas descontando el 10% de cesión al Ayuntamiento.

La edificabilidad total computable de hecho en el sector establecida para el P.P. es de 161.688 m.². El 10% son 16.169 m.² y corresponde al Ayuntamiento, quedando para las superficies y derechos aportados por los propietarios, una edificabilidad de 145.519 m.² construidos.

De las 1.376 viviendas que corresponden al S-18 el 10%, que son 138 pertenecen al Ayuntamiento, por lo que queda para las superficies y derechos aportados por los propietarios, una capacidad de 1.238 viviendas.

4.5. – COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

Se establecen los coeficientes de ponderación relativa entre los diferentes usos de las diferentes tipologías edificatorias de acuerdo con el artículo 6.6.2. de la memoria vinculante del P.G.O.U., quedando establecidos del siguiente modo:

Tipología edificatoria de Residencial Unifamiliar + Colectiva (0,47 m.²/m.²): $\alpha = 1,00$.

Residencial de V.R.P. (respecto al uso y tipología característicos): $\alpha = 0,75$.

Terciario (respecto al uso y tipología característicos): $\alpha = 1,00$.

El 30% de las viviendas del sector que suponen 413 viviendas, tendrán que tener algún régimen de protección pública. Estas viviendas irán situadas en la norma zonal 3, RA y UNI-2.

4.6. – DISTRIBUCION DE CARGAS Y BENEFICIOS. VALORACION DE APROVECHAMIENTOS. ADJUDICACION DE PARCELAS ESPECIFICAS.

La distribución de beneficios y cargas, será objeto de tratamiento en el oportuno proyecto de Actuación si contiene la reparcelación o bien cuando se desarrolle la actuación integrada por el Sistema de Compensación.

Para determinar las valoraciones de las parcelas resultantes en el Plan Parcial, se valorarán de acuerdo con el aprovechamiento real con aplicación de los coeficientes de ponderación asignados a los diversos usos y tipologías edificatorias establecidas en el epígrafe anterior 4.5. Se ha procurado que todas las parcelas tengan condiciones óptimas para soporte del alojamiento o usos previstos.

En todas ellas, la edificabilidad asignada, es proporcional al número de viviendas.

Se establecen tres grupos homogéneos en cuanto a edificabilidad asignada por número de viviendas, que se corresponden cada uno con un tipo de Ordenanza.

El grupo de parcelas residenciales con Ordenanza de Norma Zonal 3 queda reflejado en el cuadro adjunto en el que se indica número de parcela, edificabilidad asignada, y número de viviendas.

Parcela	Edificabilidad computable	Número de viviendas
1	5.500	50
2	4.730	43
3	4.730	43
4	3.960	36
5	2.310	21
6	4.730	43
7	4.730	43
8	3.410	31
16	5.280	48
17	6.490	59
20	17.208	156
21	8.250	75
22	7.480	68
23	16.280	148
24	11.660	106
25	18.480	168
26	4.070	37
27	3.190	29
TOTAL	132.488	1.204

Por tanto la edificabilidad computable por vivienda es de 110,00 m.².

El grupo de parcelas residenciales con Ordenanza RA queda reflejado en el cuadro adjunto.

Parcela	Edificabilidad computable	Número de viviendas
9	2.850	19
10	1.800	12
11	3.450	23
15	2.700	18
TOTAL	10.800	72

Por lo tanto la edificabilidad computable por vivienda es de 150 m.².

El grupo de parcelas residenciales con Ordenanza UNI-2 queda reflejado en el cuadro adjunto.

Parcela	Edificabilidad computable	Número de viviendas
12	2.760	15
13	1.656	9
14	3.680	20
18	5.152	28
19	2.208	12
28	2.944	16
TOTAL	18.400	100

Por tanto la edificabilidad computable por vivienda es de 184 m.².

5. – ORDENANZAS REGULADORAS

5.1. – Criterios generales.

5.1.1. - Parcelas regidas por la Norma zonal 3.

5.1.2. - Parcelas regidas por la ordenanza RA.

5.1.3. - Parcelas regidas por la ordenanza UNI-2.

5.1.4. - Ambito de aplicación.

5.1.5. - Alcance normativo de la documentación del Plan Parcial.

5.1.6. - Normativa supletoria.

5.1.7. - Ambito temporal.

5.2. – Terminología.

5.3. – Condiciones de uso.

5.4. – Condiciones de edificación.

5.4.1. - Condiciones generales.

5.4.2. - Ordenación de volúmenes.

5.5. – Ordenanza de uso residencial y usos compatibles.

5.5.1. - Generalidades.

5.5.2. - Condiciones de uso.

5.5.3. - Condiciones de ordenación.

5.5.4. - Condiciones de edificación.

5.5.5. - Condiciones singulares.

5.1. – CRITERIOS GENERALES.

El Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, define en la Normativa Urbanística, en su artículo 2.4.5. la división del suelo urbano finalista en zonas aplicando a cada una de ellas una norma zonal.

El presente Plan Parcial, cumplirá la normativa de carácter exigencial en lo que se refiere a condiciones de accesibilidad, relación con el exterior, aislamiento y seguridad.

El P.P. S-18, establece el aprovechamiento de cada parcela, destinada a uso residencial resultante del Planeamiento fijando una capacidad máxima de metros cuadrados construibles computables y un número máximo de viviendas. Define también las alturas máximas, para toda la construcción, en cada una de las parcelas del P.P.

La ficha de características del Sector S-18 establece como tipología de Edificación residencial Unifamiliar y Colectiva y una densidad de 40 viviendas por hectárea. Las características topográficas del terreno condicionan la utilización de suelo para asentamiento residencial, limitando la superficie disponible, sobre todo para las parcelas con una sola vivienda; por ello se utilizan unas ordenanzas que se adapten a las características del Sector y posibiliten la realización de las viviendas en bloque y agrupadas de tipo RA que tienen menores exigencias de superficies de parcela que las UNI-2.

Las ordenanzas básicas por las que se regirán las parcelas residenciales, son las normas siguientes: Norma Zonal 3, Edificación en Manzana Cerrada.

Está grafiada en el plano de Proyecto P-1 con el mismo grafismo que utiliza el P.G.O.U.

Se ha tratado de que todas las parcelas tengan las mejores condiciones de habitabilidad, con construcciones pasantes y ordenanzas de forma que interfieran lo mínimo posible la vista de cada tipología. Las parcelas con una sola vivienda están agrupadas de forma variable y se rigen según sus características por las ordenanzas que llamamos RA y UNI-2. La ordenanza RA se define para viviendas agrupadas a razón de una sola vivienda por parcela.

5.1.1. – Parcelas regidas por Norma zonal 3.

La ordenanza de la Norma Zonal 3 se regirá por lo previsto en las Normas Reguladoras del P.G.O.U. con las particularidades siguientes:

El apartado G Determinaciones de la edificabilidad del art. 2.4.24 del apartado 3.º Norma Zonal 3 Edificación en Manzana Cerrada de la Sección 5.ª Regulación de áreas sujetas a Ordenanzas de edificación y usos. Normas Zonales, se anula y queda sustituido por el siguiente texto:

La edificabilidad computable y el número máximo de viviendas asignado a cada parcela están definidos en el art. 4.6 de estas Normas y en el plano P-4 de este Plan Parcial.

Las alturas asignadas en cada edificación están grafadas en el plano P-1 de acuerdo con la ordenanza Zonal 3 y en el cuadro n.º 1.4.7 de Superficies y Aprovechamientos Lucrativos; se indica el número de plantas con un dígito que sigue al número 3 separado por un guión.

En edificios entre medianerías, cuando las condiciones topográficas de la parcela sean desfavorables, la altura máxima de planta baja podrá variar en más o menos hasta un máximo de 1 m. libremente respecto a las de las casas colindantes. Se justifica esta determinación por la necesidad de adaptarse al terreno y ser este accidentado, de modo que en algunos casos en longitudes muy breves de fachadas se producen grandes desniveles, por lo que es necesario establecer la necesidad de un escalonamiento.

5.1.2. – Parcelas regidas por ordenanza RA.

Su uso característico es el Residencial.

Esta Ordenanza permite la construcción de viviendas agrupadas, adosadas o en hilera con jardín privado, según la tipología edificatoria indicada en el art. 1.5.48 punto 3.º del P.G.O.U. de Burgos.

La tipología responde a la edificación de viviendas agrupadas con edificación dentro del área de movimiento definido en la hoja de características de cada una de las parcelas que se incluyen en esta Ordenanza.

Las condiciones de las obras de nueva planta vienen definidas en la ficha de características de cada parcela regida por esta ordenanza que figuran en estas Normas.

- Separación en plantas de pisos a linderos laterales. Se permite con un mínimo de tres metros.

- La línea de fondo máximo edificable se podrá superar con la edificación con vuelos máximos de 1 m. separándose de la edificación contigua al menos 2 m.

- En plantas de sótano la ocupación de la edificación puede ser del 100% de la parcela menos la franja de espacio libre privado de 2,50 m. de ancho que ocupa la franja definida por la alineación interior y el límite exterior de la parcela. Esta franja se podrá utilizar para acceso al sótano.

- Altura de pisos. La altura mínima de planta baja será de 3,30 m. y un máximo de 5,50 m. Esta altura se medirá desde la acera hasta la cara inferior del forjado de techo de la planta baja. El forjado de suelo de la planta baja podrá sobreelevarse de la cota de la acera de tal forma que la altura libre de la planta no sea inferior a 2,60 m.

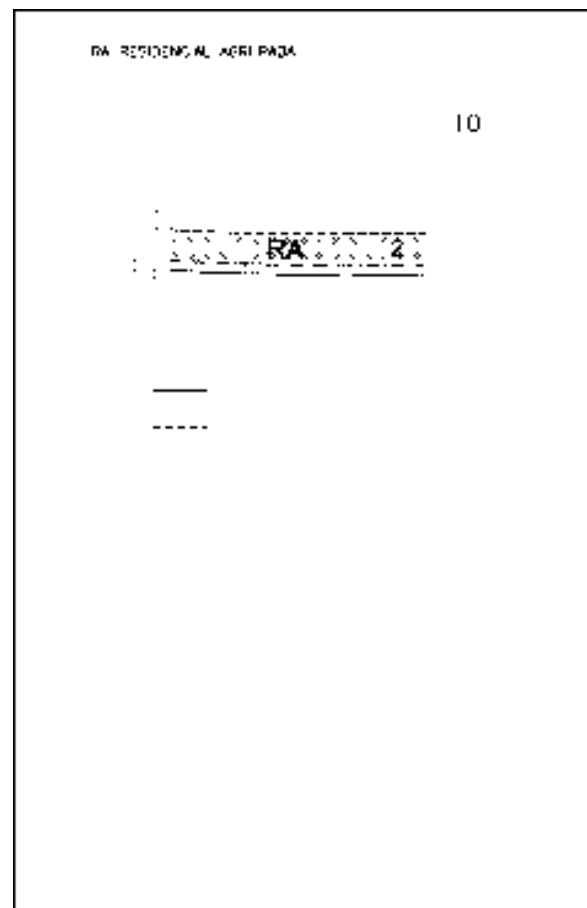
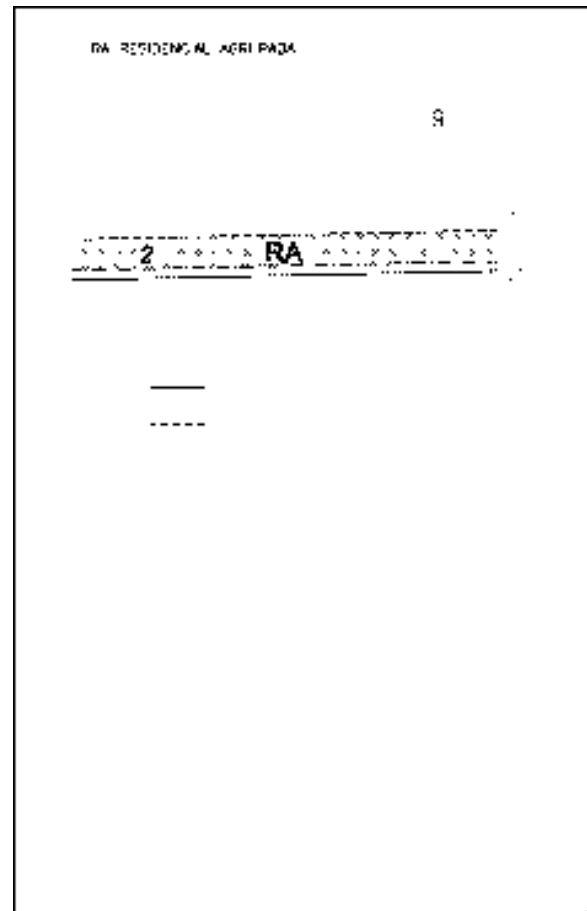
- La altura mínima de planta de pisos será de 2,80 m.

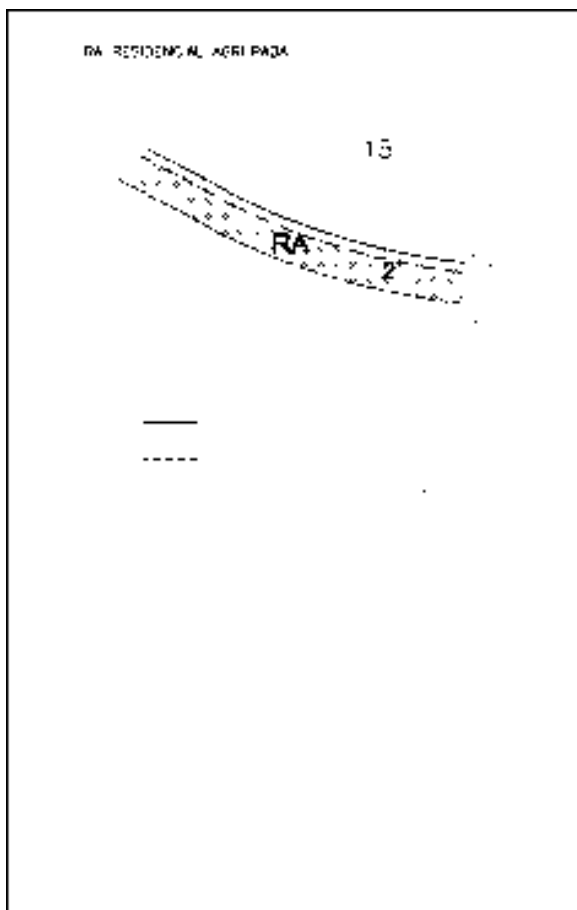
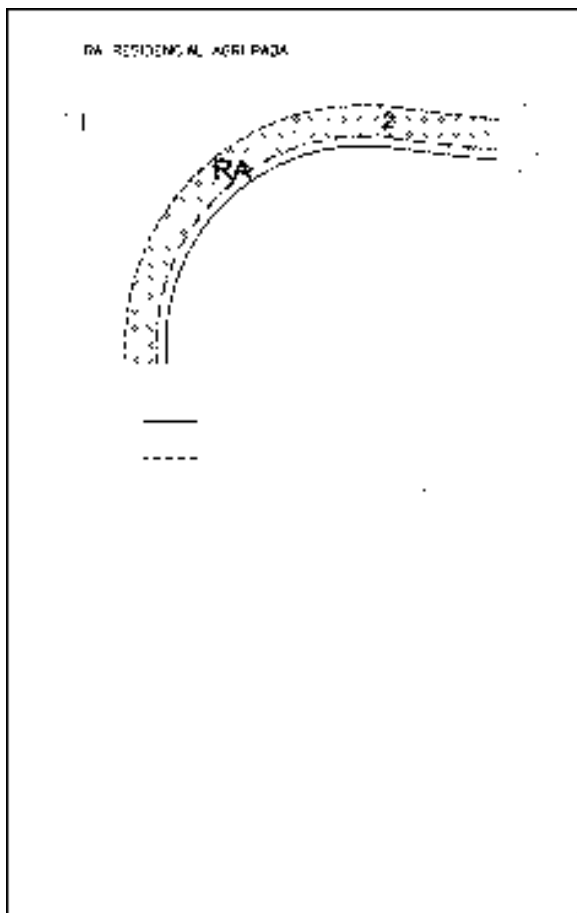
A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, se podrán constituir unidades prediales independientes, parcelas que contengan una sola vivienda en edificio aislado o agrupado a otros, pero con acceso peatonal independiente y exclusivo de forma que no se utilicen accesos peatonales comunes para acceder a las distintas dependencias de las viviendas y sus espacios libres privados independientes, sin perjuicio de que en el subsuelo puedan contar con garaje u otros elementos comunes al servicio de las mismas. Por tanto se pueden hacer parcelas individuales aunque el subsuelo sea de propiedad comunitaria.

La parcela mínima deberá tener un frente mínimo de 5 mts. y una superficie mínima de 100 m.².

- Determinación del número de viviendas: Viene concretado en la ficha de características de cada parcela en esta ordenanza.

- Cómputo de edificabilidad: No computa la superficie construida bajo rasante.





5.1.3. – Parcelas regidas por la ordenanza UNI-2.

Se rige con carácter general por la Norma Zonal 6, con las siguientes precisiones:

Corresponde a las áreas grafiadas en el plano P-1 con el código UNI-2. La edificabilidad computable y el número de viviendas máximo de cada parcela viene designado en el Plano P-4, y los epígrafes 1.4.6 y 4.6 de estas Normas.

La edificabilidad computable asignada a cada vivienda, independiente del tamaño de la parcela es de 184 m.².

Los porches y las superficies edificadas bajo rasante en todos los grados de la ordenanza no computan edificabilidad.

La parcela mínima permitida es de 250 m.².

Estableciendo para cada una de ellas la tipología edificatoria correspondiente (aislada, pareada o en hilera).

La parcela n.º 12 dispone de 3.832 m.² de superficie de parcela con 15 viviendas, lo que supone parcelas individuales para cada vivienda de 255 m.². En esta parcela se prevé la tipología unifamiliar en hilera.

La parcela n.º 13 dispone de 2.315 m.² de superficie de parcela con 9 viviendas, lo que supone parcelas individuales para cada vivienda de 257 m.². En esta parcela se prevé la tipología unifamiliar en hilera.

La parcela n.º 14 dispone de 5.185 m.² de superficie de parcela con 20 viviendas, lo que supone parcelas individuales para cada vivienda de 259 m.². En esta parcela se prevé la tipología unifamiliar en hilera.

La parcela n.º 18 dispone de 9.416 m.² de superficie de parcela con 28 viviendas, lo que supone parcelas individuales para cada vivienda de 336 m.². En esta parcela se prevé la tipología unifamiliar pareada.

La parcela n.º 19 dispone de 6.780 m.² de superficie de parcela con 12 viviendas, lo que supone parcelas individuales para cada vivienda de 565 m.². En esta parcela se prevé la tipología unifamiliar aislada.

La parcela n.º 28 dispone de 8.170 m.² de superficie de parcela con 16 viviendas, lo que supone parcelas individuales para cada vivienda de 510 m.². En esta parcela se prevé la tipología unifamiliar aislada.

5.1.4. – Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación de estas Ordenanzas, coincide con las superficies de Suelo Urbanizable, sometidas a ordenación por el presente Plan Parcial y que aparecen grafiadas en el Plano de Ordenación P-1. Zonificación de Usos, ordenanzas y Dotaciones, y en el resto de la documentación gráfica del Plan Parcial.

5.1.5. – Alcance normativo de la documentación del Plan Parcial.

1. El Plan Parcial, contiene la documentación exigida por la vigente Legislación Urbanística.

2. Todos los documentos escritos y gráficos que forman parte integrante del Plan Parcial, son vinculantes y tienen el mismo valor y eficacia jurídica, excepto cuando en alguno se establezca expresamente lo contrario.

3. En el supuesto de que existieran contradicciones entre los distintos documentos, dichas contradicciones serán resueltas por la Administración actuante en base al conjunto de la documentación del Plan Parcial y a las finalidades y objetivos que éste pretende alcanzar.

5.1.6. – Normativa supletoria.

En todos aquellos aspectos no regulados específicamente por las presentes Ordenanzas, será de aplicación la Normativa Urbanística del P.G.O.U. de Burgos.

5.1.7. – Ambito temporal.

El presente Plan Parcial, una vez aprobado definitivamente, tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y Reglamentos aplicables, para la revisión y modificación de los planes de Urbanismo.

5.2. – TERMINOLOGIA.

A los efectos de este Plan Parcial, se emplean los términos definidos en el P.G.O.U.B. en las Normas Urbanísticas y los que se pormenorizan en los documentos de este P.P.

5.3. – CONDICIONES DE USO.

El Plan General de Ordenación Urbana, asigna al ámbito territorial de este Plan Parcial, la Categoría de Uso (Global) Residencial.

El contenido y alcance de la ordenación de usos, incluida en este Plan Parcial, regula sus regímenes de compatibilidades e incompatibilidades recíprocas, de conformidad con lo establecido en el P.G.O.U.

5.4. – CONDICIONES DE EDIFICACION.

5.4.1. – *Condiciones generales.*

En el presente título, se recogen las condiciones generales de edificación y edificabilidad, así como la asignación de usos que resultan de aplicación en la Ordenanza del Plan Parcial.

5.4.2. – *Ordenación de volúmenes.*

Los planos de Zonificación y Usos, de Vialidad Rodada y Peatonal de Alineaciones y Cotas y el de Rasantes y las fichas de Características Urbanísticas de las parcelas incluidas en estas Normas, determinan con precisión las características de todos los terrenos, incluidos en su ámbito de aplicación junto con la aplicación de las ordenanzas específicas de cada parcela.

5.5. – ORDENANZA DE USO RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES.

5.5.1. – *Generalidades.*

1. Delimitación: Su aplicación afectará a todas las parcelas destinadas a uso residencial numeradas con los números 1 a 28 inclusive.

2. Tipología edificatoria: La tipología edificatoria, será libre dentro de lo permitido por los límites de la ordenanza aplicable.

3. Construcción sobre rasante: Es la definida por las alineaciones. Computará en la forma establecida en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. y de estas Normas.

4. Construcción bajo rasante: En el caso de construir un garaje único por manzana, las entradas y salidas a los sótanos en los cuales se albergan los garajes, serán comunes para toda la manzana.

En el Proyecto de Reparcelación se establecerán las normas de servidumbre y derechos que afecten a cada propietario y se garantizará que todas las parcelas podrán ser construidas al mismo tiempo.

5. Aparcamiento para minusválidos: En los aparcamientos se hará reserva de una plaza de aparcamiento para minusválidos por cada cuarenta plazas o fracción. Las dimensiones de estas plazas tendrán un ancho mínimo de 3,60 mts. y un fondo mínimo de 5,00 mts. Cuando por el lado del conductor exista un espacio libre igual o mayor que 1,25 mts. el ancho de la plaza podrá ser de 2,5 mts.

6. Espacios ajardinados: Su diseño puntual se realizará en el proyecto de Urbanización, se potenciarán las áreas verdes y se permeabilizará su uso con áreas de estancia y paso que permitan la integración y comunicación de estos espacios con el resto de áreas verdes conformando un entramado de paseos.

5.5.2. – *Condiciones de uso.*

1. Uso Obligatorio: Residencial y Usos Compatibles.

5.5.3. – *Condiciones de ordenación.*

Las establecidas con carácter general por el P.G.O.U. con las precisiones de ordenación detallada establecidas en las normas del Sector.

5.5.4. – *Condiciones de edificación.*

1. Edificabilidad: Las descritas en el cuadro de superficies y aprovechamientos del epígrafe 1.4.6. de estas Normas en los planos P-1 y P-4 y las fichas de características de las parcelas de estas Normas.

5.5.5. – *Condiciones singulares.*

1. Condiciones estéticas: La composición será libre.

2. Fachadas: El tratamiento de fachadas a patio de manzana, será similar a las fachadas exteriores a vía pública.

3. Medianerías: Todas las medianerías tendrán el tratamiento constructivo y la apariencia formal de fachadas. Igual tratamiento tendrá cualquier paramento que se vea desde el exterior.

4. Plazas de aparcamiento: Las edificaciones que se proyecten sobre las parcelas actuales o resultantes de la agrupación o reparcelación, deberán establecer como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m.² construibles en el uso predominante.

5. Cubiertas: Se admiten las cubiertas planas. En el caso de cubiertas de otro tipo, se admitirá la apertura de espacios para terrazas, respetándose la geometría general del conjunto de la cubierta, de acuerdo con estas Normas, exigiéndose en todo caso, una composición que establezca simetrías o soluciones compensadas, que no altere el aprovechamiento urbanístico del Plan Parcial.

6. Plantas bajas: Los proyectos de construcción tratarán las fachadas de la planta baja de forma conjunta con el resto del edificio conformando una unidad compositiva y material.

El cerramiento de la planta baja con esas características abarcará como mínimo un tercio de la longitud de la fachada.

6. – **NORMATIVA APLICABLE Y JUSTIFICACION DE SU CUMPLIMIENTO**6.1. – **NORMATIVA VIGENTE.**

La regulación urbanística aplicable para el desarrollo del Plan Parcial «Penetración de Cortes S-18» está contenida en lo fundamental en la recogida a continuación, y en toda cuanta normativa resulte de aplicación:

– *Marco estatal:* Derecho de aplicación directa.

a) Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV), y la modificación contenida en el Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio, sobre medidas urgentes de liberalización en el Sector Inmobiliario y de Transportes.

b) Preceptos del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (TR92) declarados vigentes por la disposición derogatoria de la LRSV.

– *Marco autonómico:* Derecho Autonómico.

a) Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio.

b) Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. (LUCYL)

c) Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

d) Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo (RUCYL).

– *Marco municipal:*

a) Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, aprobado definitivamente por Ordenes de 18 y 26 de mayo de 1999 del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, la Ordenación de la Unidad de Ejecución S-18 «Penetración de Cortes», se rige por la «Ficha urbanística del Sector de suelo urbanizable, S-18, «Penetración de Cortes», en la que se establecen los parámetros urbanísticos aplicables.

b) Modificación puntual del P.G.O.U. por la que se regulan los plazos de Edificación, Ordenación y Gestión Urbanística aprobada definitivamente por Orden de 26 de octubre de 2000 de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

c) Modificación del P.G.O.U. para adaptarse a la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León aprobada definitivamente el 30 de abril de 2001 por Orden de la Consejería de Fomento.

– *Incidencia de la normativa sectorial:*

- Normativa sectorial estatal:

a) Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado.

b) Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

c) Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

d) Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, modificado por Orden FOM 2230/2005, de 6 de julio.

e) Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.

- Normativa sectorial autonómica:

a) Ley 2/1990, de 16 de marzo, que regula las Carreteras de Castilla y León.

b) Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras.

c) Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras.

6.2. – **JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACION PROPUESTA.**

a) En cuanto a las reservas de suelo contempladas en el RUCYL:

Se incorporan al Plan Parcial las determinaciones urbanísticas de la legislación vigente en cuanto a reservas de suelo para Espacios Libres Públicos y Equipamientos, tanto para el Sistema General, como para los Sistemas Locales; lo mismo sucede con las reservas de suelo para plazas de aparcamiento.

a.1) Reserva de Suelo para Sistemas Locales:

– Espacios Libres Públicos (art. 105):

– Establece una reserva de 20 m.² de suelo por cada 100 m.² edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 10% de la superficie total del sector.

- Obliga a que el índice de permeabilidad no sea inferior al 50%.
 - En los sectores con uso predominante residencial, debe existir una superficie unitaria mínima de 500 m.² dentro de la cual debe poder inscribirse una circunferencia de 20 m. de diámetro; además en su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil cuya superficie no sea inferior a 200 m.².
 - Equipamientos (art. 106):
 - Establece una reserva de 20 m.² de suelo por cada 100 m.² edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5% de la superficie total del sector.
 - Al menos el 50% debe destinarse a la construcción o rehabilitación de equipamientos de titularidad pública.
 - a.2) Reserva de Suelo para aparcamientos (art. 104):
 - Son obligatorias dos plazas de aparcamiento por cada 100 m.² edificables en el uso predominante, y al menos una de ellas debe ser de uso público.
 - Al menos el 25% deben ubicarse sobre terrenos de uso y dominio público.
 - Al menos el 50% deben ubicarse sobre terrenos de titularidad privada.
- También se cumple con lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras, que dispone en su artículo 5 que se reservará una plaza de aparcamiento para minusválidos por cada 40 o fracción adicional.
- b) En cuanto al cumplimiento de la Normativa Sectorial:
- b.1) Zonas de Protección y Dominio Público de la carretera BU-11.
- Se ha adaptado el Plan Parcial a lo dispuesto en la Ley de Carreteras del Estado y el Reglamento que la desarrolla, respetando las líneas definitorias de los límites de las diferentes zonas de protección, tal y como se prescribe en el informe de la Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental de fecha

2 de enero de 2006; a este respecto hay que indicar que el tramo de carretera afectado, pertenece a la antigua CN-620, actualmente denominada BU-11.

Quedan establecidas en el Plan Parcial las siguientes afecciones:

La línea límite de edificación queda situada a la distancia mínima de 50 metros, medidos desde la arista exterior de calzada de la BU-11.

La zona de dominio público queda fuera de los límites del Sector S-18, la zona de servidumbre comprende 25 metros desde la arista exterior de la explanación, así como la zona de afección que abarca 100 metros igualmente medidos.

Se ha considerado el límite oeste del Plan Parcial S-18 como el definido por la línea de dominio público de la citada carretera BU-11, según el plano de expropiaciones facilitado por la Dirección General de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental.

b.2) Sector Ferroviario.

Se han incorporado al Plan Parcial las prescripciones reflejadas en el informe de ADIF; de este modo las zonas de protección y dominio público respetan lo dispuesto en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y el Reglamento que la desarrolla, tal y como se especifica a continuación:

La línea límite de edificación se sitúa a 20 metros medidos desde la arista exterior de la plataforma, al ser zona urbana.

La zona de protección comprende 70 metros medidos desde la arista exterior de la explanación; por último, la zona de dominio público queda situada a 8 metros igualmente medidos.

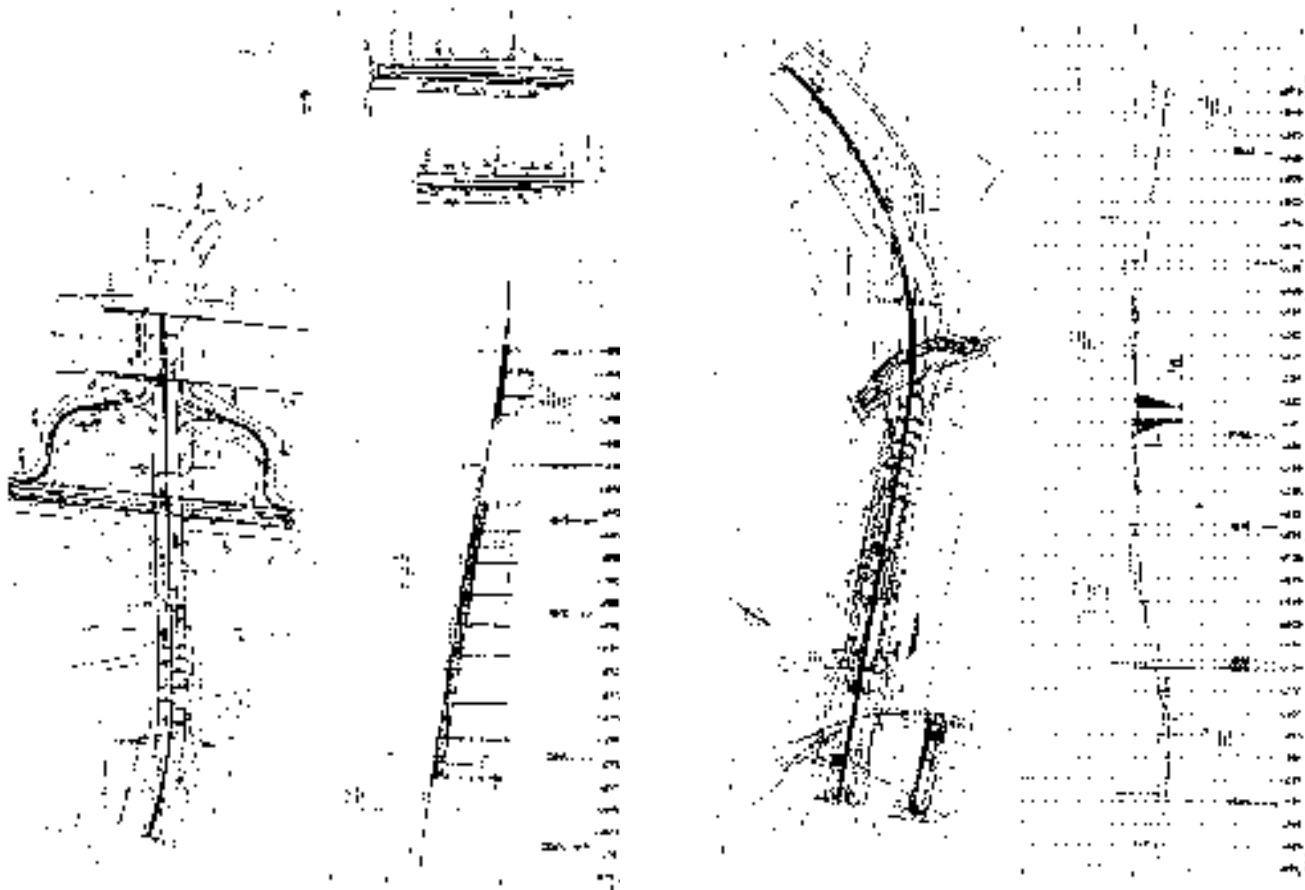
De conformidad con lo expresado en el conjunto de documentos y determinaciones que definen este trabajo, lo firman en Burgos, a marzo de 2006.

La Promotora, Matilde Calleja Arribas. – El Arquitecto, Carlos Martínez García.

200610306/1. – 6.720,00

* * *

7. – ANEXO: PLANO DE EXPROPIACIONES REALIZADAS POR EL MINISTERIO DE FOMENTO



Comunidad de Regantes del Canal del Pisuerga

Se convoca a todos los propietarios de fincas regables por el Canal del Pisuerga a la Asamblea General Ordinaria, que tendrá lugar en el Salón de Actos del Colegio de Salesianos de Astudillo (Palencia), el próximo domingo, día 11 de febrero de 2007, a las 11.00 horas en primera, o bien a las 11.30 horas en segunda convocatoria, y con el siguiente:

ORDEN DEL DIA

- 1.º – Lectura y aprobación, si procede, del acta de la última sesión ordinaria.
- 2.º – Informe sobre la campaña pasada y previsiones para la que se inicia.
- 3.º – Estudio y aprobación, si procede, del estado de cuentas a 31 de diciembre de 2006.
- 4.º – Estudio y aprobación, si procede, del presupuesto para la campaña de 2007, y de una cuota de 37 euros, por hectárea, para gastos de la Comunidad en la campaña de 2007.
- 5.º – Ruegos y preguntas.

– Importante:

Las cuentas a aprobar estarán a disposición de los partícipes en la oficina de la Secretaría de la Comunidad (c/ Cestilla, 2, 3.º, de Palencia), durante la semana anterior a la celebración de la Asamblea.

Para ejercer el derecho a voto a será imprescindible la identificación por medio del D.N.I. También se podrá votar por delegación presentando autorización suficiente y fotocopia del D.N.I. del propietario representado.

Palencia, 2 de enero de 2007. – El Presidente, Jesús Santander López.
200700029/44. – 68,00

Mancomunidad de Municipios Ríos Arlanzón y Vena

Aprobación definitiva del presupuesto general para el ejercicio de 2006

Aprobado definitivamente el presupuesto general de la Mancomunidad Ríos Arlanzón y Vena, para el ejercicio de 2006, al no haberse presentado reclamaciones en el periodo de exposición pública, y comprensivo aquel del presupuesto general de la Entidad, bases de ejecución y plantilla de personal, de conformidad con el artículo 169 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, y artículo 20 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, se publica el resumen del mismo por capítulos.

ESTADO DE GASTOS

Cap.	Descripción	Importe consolidado
1.	Gastos de personal	2.450,40
2.	Gastos en bienes corrientes y servicios	89.196,00
6.	Inversiones reales	121.353,60
Total presupuesto		213.000,00

ESTADO DE INGRESOS

Cap.	Descripción	Importe consolidado
3.	Tasas y otros ingresos	80.446,40
4.	Transferencias corrientes	11.000,00
5.	Ingresos patrimoniales	200,00
7.	Transferencias de capital	121.353,60
Total presupuesto		213.000,00

Contra la aprobación definitiva del presupuesto podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo en la forma y plazos que establece la normativa vigente, según lo dispuesto en el artículo 171 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

En Arlanzón, a 26 de diciembre de 2006. – El Presidente, José Antonio Nieto Nieto.

200610314/12. – 68,00

Mancomunidad Comarca del Arlanzón

Aprobación provisional del presupuesto general para el ejercicio de 2006

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 28 de diciembre de 2006, ha aprobado inicialmente el presupuesto general de la Mancomunidad Comarca del Arlanzón, para el ejercicio de 2006, cuyo estado de gastos consolidado asciende a 136.000,00 euros y el estado de ingresos asciende a 136.000,00 euros, junto con sus bases de ejecución, la plantilla de personal y sus anexos y documentación complementaria.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 169 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales y en el artículo 20.1 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, se somete el expediente a información pública y audiencia de los interesados, por el plazo de quince días durante los cuales podrán los interesados examinarlo y presentar las alegaciones, reclamaciones y sugerencias que estimen oportunas.

Si transcurrido el plazo anteriormente expresado no se hubieran presentado reclamaciones, se considerará definitivamente aprobado este presupuesto general.

En Arlanzón, a 28 de diciembre de 2006. – El Presidente, Florencio Martínez Mediavilla.

200610315/13. – 68,00

Ayuntamiento de Valle de Losa

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 21 de diciembre de 2006, el pliego de condiciones económico administrativas que ha de servir de base en la subasta para contratar la enajenación de 2 parcelas del polígono industrial La Zarza, en San Llorente de Losa-Valle de Losa (Burgos), de conformidad con el artículo 122 del texto refundido de Régimen Local, de 18 de abril de 1986, se expone al público para su examen y presentación de reclamaciones durante el plazo de ocho días.

Simultáneamente se anuncia licitación por subasta pública mediante procedimiento abierto para la enajenación de las 2 parcelas. Si se presentasen reclamaciones al pliego de condiciones la licitación sería aplazada hasta su resolución.

1. – *Objeto de la subasta:* La presente subasta tiene por objeto la enajenación de 2 parcelas, del polígono industrial La Zarza, en San Llorente de Losa.

2. – *Tramitación:* Ordinaria. Procedimiento: Abierto. Forma: Subasta.

3. – *Tipo de licitación:* El tipo de licitación de cada una de las parcelas y sobre el cual la adjudicación por subasta será al alza, es de 25 euros/m.2, de cada parcela con el siguiente valor:

– Parcela n.º 3: Valoración, 71.875 euros. Superficie: 2.875 m.2.

– Parcela n.º 16: Valoración, 10.312,5 euros. Superficie: 412,50 m.2.

La garantía provisional será del 2% de la tasación de la parcela y la definitiva del 4% del precio de adjudicación.

Las proposiciones se presentarán en la Secretaría del Ayuntamiento de Valle de Losa, en horas de oficina (10 a 14 horas) hasta las 12.00 horas del día 8 de febrero de 2007, según la publicación del anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia. Cuando los pliegos se presenten por correo, el remitente lo habrá de comunicar por fax (947 19 42 19) o telegrama al Ayuntamiento en el mismo día que se efectúe la imposición del envío en la oficina de correos. La apertura de las proposiciones se celebrará el día 8 de febrero de 2007, a las 12.05 horas.

Las proposiciones se presentarán por separado para cada una de las parcelas, en sobre cerrado y firmado por el licitador o persona que le represente, debiendo hacer figurar su contenido y el nombre del licitador. Las proposiciones se ajustarán al tenor literal que consta en el pliego de condiciones, debiendo incluir el resguardo que acredite haber constituido la garantía provisional.

En caso de quedar desierta la primera subasta se celebrará una segunda, el día 8 de marzo de 2007.

En caso de quedar desierta la segunda subasta se celebrará una tercera, el día 19 de abril de 2007.

En Valle de Losa, a 29 de diciembre de 2006. – El Alcalde, Juan Antonio Gutiérrez Villaño.

200700031/45. – 144,00