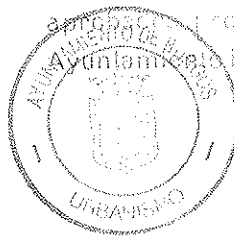


Los presentes planos y documentos han sido
aprobados inicialmente por el Excmo. Ayun-
tamiento Pleno de fecha 19 MAR 1993



Los presentes planos y documentos han sido
aprobados inicialmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 30 SEP 1993



Sección

Signatura

AD 6437/3
4ª Pieza

PLAN PARCIAL FUENTECILLAS 1

PPF1

BURGOS

Los presentes planos y documentos han
sido aprobados definitivamente por el
Excmo. Ayuntamiento pleno de fecha
29 MAR 1993



PEDRO DEL BARRIO RIAÑO

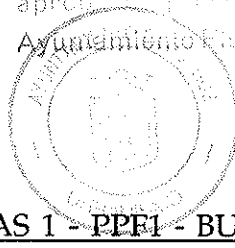
ARQUITECTO SUPERIOR

ESPECIALISTA EN LA SECCION DE URBANISMO

POR LA ESCUELA TECNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados inicialmente por el Excmo. Ayun-
tamiento Pleno de fecha 19 NOV. 1993

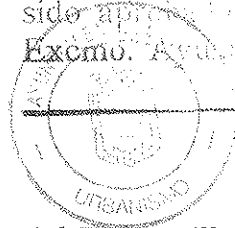
Los presentes planos y documentos han sido
aprobados inicialmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 20 SET. 1993



PLAN PARCIAL FUENTECILLAS 1 - PPF1 - BURGOS

0.- INTRODUCCIÓN

Los presentes planos y documentos han
sido aprobados inicialmente por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha
29 NOV. 1993



0.1.- ENCARGO DE LA DOCUMENTACION

Se redacta el proyecto de Plan Parcial Fuentecillas 1, situado en suelo urbanizable programado del PGOU, de Burgos, por encargo de la Comunidad de Propietarios pertenecientes al sector PPF1 correspondiente a ese Plan Parcial, representada a todos los efectos por su Presidente, elegido en asamblea de esa Comunidad y por unanimidad, incluso por los corporativos para ello autorizados de las propiedades que en esa zona tienen el Excmo. Ayuntamiento de Burgos y la Excmo. Diputación Provincial, siendo el mismo D. MIGUEL ORTIZ PÉREZ, con D.N.I. 12.866.791, domiciliándose dicha Comunidad de Propietarios en el estudio del Arquitecto redactor del proyecto D. Pedro del Barrio Riaño, sito en Avda. Reyes Católicos, Nº 10-11º A - 09004 Burgos.

La relación de propietarios se incluye en el CUADRO DE PROPIETARIOS Y PARCELAS definido en el apartado I.2.3. de la Memoria adjunta, así como en el Anexo II a la misma, con sus direcciones.

Respecto a los propietarios de los sistemas generales, y a la vista de las dificultades que existen en conseguir el número suficiente de ellos que tengan superficie como para incluirse dentro de este planeamiento, al tener un aprovechamiento lucrativo el sector mayor que el que le corresponde de derecho quedará en representación de esas propiedades el Excmo. Ayuntamiento de Burgos, teniendo preferencia, por la facilidad de mejora en la gestión y por los efectos de realizar la compensación de manera más razonable, para su inclusión dentro del

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados inicialmente por el Excmo. Ayun-
tamiento Pleno de fecha 13 ABR. 1953

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados inicialmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 29 SEP. 1953

sector los propietarios insertos en el mismo que tengan suelo en sistemas generales,
lo cual se reflejará en el momento de realizar el proyecto de compensación, y previa
aceptación de su Junta y del Excmo. Ayuntamiento de Burgos.

0.2.- AUTOR DEL PROYECTO

Redacta este Plan Parcial, por iniciativa privada, D. PEDRO DEL BARRIO RIAÑO, Arquitecto, con especialidad en las Secciones de Urbanismo y Estructuras, por título expedido por la Escuela Técnica Superior de Madrid, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid con el número 2.236 y en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este. con el número 45, con ejercicio profesional en esta Delegación de Burgos, en Avda. Reyes Católicos, Nº 10-11º, y por encargo de la propiedad referida.

Los presentes planos y documentos han
sido aprobados definitivamente por el
Excmo. Ayuntamiento pleno de fecha
29 NOV. 1953

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados inicialmente por el Excmo. Ayun-
tamiento Pleno de fecha 19 Nov. 1993



Los presentes planos y documentos han sido
aprobados inicialmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 20 Nov. 1993



PLAN PARCIAL FUENTECILLAS 1

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

1.- MEMORIA



25 Nov. 1993

1.1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

1.1.1.- ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LAS DIRECTRICES DE RANGO SUPERIOR

El presente Plan Parcial desarrolla el sector denominado Plan Parcial Fuentecillas 1, cuyo ámbito queda delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana Municipal de Burgos. Este Plan Parcial desarrolla por tanto el sector completo definido por el Plan General como PPF1.

El Plan Parcial no modifica ninguna de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, que se encuentra aprobado definitivamente por Orden de 16 de julio de 1.992, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, publicado en el B.O.P. de Burgos el 23 de julio de 1.992, Adición al número 137.

Asimismo se entiende que por las características de su redacción pudiera servir en todas las constantes expuestas para acogerse a cualquier revisión de planeamiento de ese PGOU, Delta Sur.

Este Plan Parcial se adapta, también, al Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio (B.O.E. núm. 156, de 30 de junio; corrección de erratas en B.O.E. núm. 177, de 24 de julio).

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados inicialmente por el Excmo. Ayun-
tamiento Pleno de fecha 10.11.2009

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados y modificados por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 28.11.2009

1.1.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

Señala el Plan General que los Planes Parciales que desarrollan los suelos de esta categoría determinarán de forma pormenorizada las condiciones de aprovechamiento, las de uso y las de estética de sus ámbitos con ajuste a sus Normas, debiendo integrar las previsiones de equipamiento que para los ámbitos fijan el propio Plan General, y el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, sin perjuicio de las determinaciones del Anexo del Reglamento de Planeamiento para Planes Parciales de uso residencial.

A este respecto, las condiciones específicas para el sector son las siguientes:

- Sector: PPF1

- Densidad máxima de vivienda: 75 Viv/Ha

- Edificabilidad bruta máxima: 1,85 M2/M2.

- Altura máxima de la edificación: 6 plantas

- Aprovechamiento de hecho: 0,2355 u.a/M²

- Aprovechamiento medio:

(Aprovechamiento cuatrienal asignado al Sector): (Aa) 0,110105 u.a/M²

- Diferencias sobre el Am (D Am): -0,125395 u.a/M²

- Etapa: Primer cuatrienio

- Sistema de Actuación preferente: Compensación

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados inicialmente por el Excmo. Ayun-
tamiento Pleno de fecha 19 JUN. 1993

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados inicialmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 30 JUN. 1993

- Conservación de la urbanización: A determinar por el Plan

- Condiciones y determinaciones: Se da gráficamente el trazado de viario; no obstante el P.P podrá de forma justificada, modificar excepcionalmente la disposición del mismo para lograr una mejor ubicación de la edificación, de las zonas verdes o el equipamiento previsto y obligado.

- Uso dominante: Residencial

Los presentes planos y documentos han
sido aprobados inicialmente por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha
29 NOV. 1993

- Nº de viviendas: 1.570 viviendas.

Respecto a los equipamientos, el Plan General prevé los siguientes, tal y como queda reflejado en los anexos de la Memoria, Programa de Actuación y planos de Gestión del Plan General:

<u>ORDENANZA</u>	<u>DENOMINACIÓN</u>	<u>SUP. TERRENO</u>	<u>EFIFICABILIDAD</u>
VL	ZONA VERDE LOCAL	34.440 M ²	--
P	PREESCOLAR	6.880 M ²	--
G	E.G.B	16.400 M ²	--
B	BACHILLERATO	13.500 M ²	--
DP	DEPORTIVO-PISTAS	13.120 M ²	--
DG	DEPORTIVO CUBIERTA	6.500 M ²	--
AR	ASISTENCIA RESIDENCIAL	6.000 M ²	1,5 M ² /M ²
H	HOSPITALARIO	500 M ²	1,5 M ² /M ²
CB	CULTURAL BIBLIOTECA	1.000 M ²	--
CS	CENTRO SOCIAL	2.000 M ²	1,5 M ² /M ²
TOTAL SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS:		100.340 M²	

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados inicialmente por el Excmo. Ayun-
tamiento Pleno de fecha 19.05.2013

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados inicialmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 20.05.2013

La comparación con lo previsto en el Anexo del Reglamento de
Planeamiento es la siguiente:

TIPO DE DOTACIÓN	ANEXO REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (ARTº 10)		PLAN GENERAL M² O ESTANDAR
	ESTANDAR (M2. SUELO/ VIV.)	M² PRECISOS R.P. S/1.570 VIV.	
JARDINES	15 M²/S	23.550	
AREAS DE JUEGO Y RECREO NIÑOS	6 M²/S	9.420	
TOTAL ESPACIOS LIBRES		32.970	34.440
PREESCOLAR Y GUARDERÍA	2 M²/S	3.140	6.880
E.G.B.	10 M²/S	15.700	16.400
B.U.P.	--	--	13.500
TOTAL ZONAS ESCOLARES		18.840	36.780
ZONA POLIDEPORTIVA PISTAS	8 M²/S	12.560	13.120
ZONA POLIDEPORTIVA CUBIERTA			6.500
TOTAL ZONA DEPORTIVA		12.560	19.620
ASISTENCIAL-RESIDENCIAL	6 M².CONST./VIV	9.420 (1)	6.000
HOSPITALARIO			500
CULTURAL BIBLIOTECA			1.000
CENTRO SOCIAL			2.000
TOTAL EQUIPAMIENTO SOCIAL			9.500 (2)
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	3 M².CONST./VIV	4.710 M² (3)	NO CONSTA (S/ CUADRO P.P. EN PARCELAS RESIDENCIALES: 34.113,85 M²)
APARCAMIENTOS	1 PL/100 M²	NÚM. PL./100 M2.EDIFIC.	1 PL/VIV, O CADA 100 M2, CONST. (4)

NOTAS: (1) Los 9.420 M². son construidos y equivalen a 6.280 M². de suelo, aplicando la edificabilidad de 1,5 M²/M² señalada en el PGOU.

(2) Los 9.500 M². son de suelo y equivalen a 14.250 M². construidos, aplicando la edificabilidad de 1,5 M2./M2. señalada en el PGOU.

(3) El equipamiento comercial al entenderse partícipe del aprovechamiento lucrativo no se tendrá en cuenta a la hora del cálculo de comparación entre equipamientos solicitados

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados inicialmente por el Excmo. Ayun-
tamiento Pleno de fecha 10.5.1993

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados inicialmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 20.5.1993

por el Anexo del Reglamento de
Planeamiento y el PGOU. Aun cuando no
queda obligado este equipamiento en los
estándares del PGOU se observa que
superarán notablemente los bajos
comerciales que se proyecten, equiparables
al equipamiento comercial fijado en el
Anexo del Reglamento de Planeamiento
(34.113,85 M² en bajos, aun cuando estén incluidos portales y
accesos a sótano, frente a los 4.710 M² de ese Anexo al R.P.)

(4) Se aplica 1 plaza/ viv. o cada 100 m2. construidos.

Los presentes planos y documentos han
sido aprobados definitivamente por el
Excmo. Ayuntamiento pleno de fecha
29 NOV. 1993

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito del sector definido por el Plan General tiene una superficie
real, según medición técnica de planos, de 210.425,51 M², y los siguientes linderos:

NORESTE: En línea recta aproximada de 187 Mts con el sector Plan
Parcial Fuentecillas 2.

NOROESTE: En línea curvilínea aproximada de 900 Mts con la vía del
ferrocarril Ciudad-Dosante Calatayud.

SUROESTE: En línea recta aproximada de 295 Mts con Unidad de
Actuación C-3, en línea de 80 Mts con calle de nueva apertura colindante con zona
Asistencial-Residencial y en línea de 234 Mts con calle de nueva apertura
colindante al Instituto de la Farmacia del Aire.

SURESTE: Con vía de nueva apertura, colindante con las unidades de
actuación SP3 y SP1.

PLAZOS DE FORMACION

El Plan Parcial está previsto por el Plan General dentro del Primer
Cuatrienio.

APROVECHAMIENTO MEDIO Y NIVELES DE INTENSIDAD

El aprovechamiento medio definido por el Plan General en su Artº
II.10º.A).4.1, para el primer cuatrienio es de 0,110105 u.a. /M².

El aprovechamiento de hecho para este sector es de 0,2355 u.a./M².

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados inicialmente por el Excmo. Ayun-
tamiento Pleno de fecha 19.08.1993

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados inicialmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 19.08.1993

Por tanto quedan 0,125395 u.a./M², para sistemas generales a tenor de
los artículos 46.3.b y 50.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La superficie de Sistemas Generales a incluir en el Plan Parcial cuya
representación hasta la designación de estos corresponderá al Excmo. Ayuntamiento
de Burgos es la siguiente:

Aprovechamiento REAL DEL SECTOR:

210.425,51 M² x 0,2355 u.a./M² = 49.555,207605 u.a.

Los presentes planos y documentos han
sido aprobados inicialmente por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha
25.11.1993

Aprovechamiento de DERECHO DEL SECTOR:

210.425,51 M² x 0,110105 u.a./M² = 23.168,9007785 u.a.

Diferencia aprovechamiento:

210.425,51 M² x 0,125395 u.a./M² = 26.386,3068265 u.a., o bien,
49.555,20761 - 23.168,9007785 u.a. = 26.386,3068265 u.a., que equivalen a los siguientes
M² de Sistemas Generales:

$$\frac{26.386,3068265 \text{ u.a.}}{0,110105 \text{ u.a./M}^2} = 239.646,762876 \text{ M}^2.$$

Y por redondeo: 239.647 M²

Respecto a la EDIFICABILIDAD, tenemos los siguientes:

Para el cálculo de la edificabilidad, que es de 1,85 M²/M², se debe
aplicar sobre la llamada superficie de referencia, igual a la del sector, pero sin
contabilizar el suelo destinado a equipamientos. En el cálculo de la edificabilidad no
se computará como superficie edificada la de los bajos dedicados a garaje abierto o
semicerrado, siempre que al menos una superficie igual a la mitad ocupada por estos
se destine a ampliar el módulo de la vivienda media por encima de los 100 M² de
superficie construida. En tal caso el Plan Parcial deberá incluir las determinaciones
necesarias para garantizar el buen diseño del encuentro entre los garajes y el espacio
exterior inmediato.

Por lo tanto tenemos:

Superficie Sector	210.425,51 M ²	
Superficie Equipamientos	100.340,00 M ²	
Superficie de referencia	110.085,51 M ²	
Edificabilidad: 110.085,51 x 1,85 =	203.658,19 M ² construidos.	

Debe tenerse en cuenta que los cálculos se han realizado con la

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 19/03/1993

Los presentes planos y documentos han sido aprobados inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 30/03/1993

superficie real del sector, diferente de las previstas en el Plan General de 209.260 M², por lo que se encuentra dentro de los límites admitidos por el artículo IV.4º.- Precisión de límites, por cuanto no se diferencia en más de un 2%, con respecto a las delimitaciones en los planos a escala 1/1.000, siendo en concreto tal diferencia:

$$210.425,51 \text{ M}^2 - 209.260 \text{ M}^2 \times 100 / 209.260 \text{ M}^2 = 0,5569674 \%$$

El número de viviendas será:

$210.425,51 \text{ M}^2 \times 75 \text{ Viv/Ha} \times 10.000 \text{ M}^2/\text{Ha} = 1.578,19 \text{ Viviendas}$, y por redondeo: 1.578 viviendas.

LIMITACION DEL APROVECHAMIENTO

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios del Sector será el 85% del aprovechamiento medio de acuerdo con la Ley 8/90, de 7 de agosto, y la Disposición Transitoria Primera 2.a. del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1.992, debiendo ceder al Ayuntamiento el 15% restante.

OTRAS DETERMINACIONES

a) Condición de limitación de altura: Todos los Planes Parciales que desarrollen el Plan General de Ordenación se establece una limitación de 6 plantas en el total de la edificación, pudiéndose, por causa justificada un número mayor de alturas.

b) Alineaciones y rasantes del viario y la edificación: La determinación del trazado y perfiles del viario de acceso a los usos que se establezcan de acuerdo con los siguientes criterios:

- Se fomentará la circulación continua evitando los fondos de saco.
- Se garantizará la resolución de los conflictos entre viario y edificación, evitando obstrucciones visuales.

c) Características de los estacionamientos: Se tendrá en cuenta su aspecto estético mediante el tratamiento de pavimentos y la introducción de mobiliario y arbolado adecuado. El resto de los aparcamientos se situarán en el interior de las parcelas hasta alcanzar, como mínimo, la reserva total de las plazas exigidas por la Ley del suelo.

d) Definición red peatonal.

Garantizarán la accesibilidad y continuidad de los recorridos con pendientes inferiores al 8%.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El fin último de la redacción de este Plan Parcial es la de cumplir las especificaciones del Plan General localizando las viviendas previstas, con sus

correspondientes aprovechamientos y niveles de intensidad y la localización de los equipamientos.

Entre los condicionantes existentes en el sector, figura el hecho de la colindancia de la vía de ferrocarril Ciudad-Dosante Calatayud, terrenos calificados en el Plan General como Sistemas Generales y cuyo destino previsto era el de un vial perimetral que conectase el llamado "vial norte" con la Crta. Valladolid.

El que esta vía ferroviaria no haya desaparecido y no estar prevista por parte de RENFE su desaparición hace que el Plan Parcial deba prever un vial alternativo que sustituya el vial desaparecido en los Sistemas Generales. Además, el Plan Parcial deberá tener en cuenta lo previsto por la legislación especial ferroviaria, hecho ya previsto en el artículo II.10º.3, legislación que supone para suelo urbano que para la franja de dominio público, 5 Mts desde la explanación, la imposibilidad de realizar edificaciones. Esto obliga a disponer una franja de zona verde, única posible instalar, disponiendo a continuación el vial que sustituye al que hubiera discurrido por ese ferrocarril.

Pues bien, estos cambios afectan al trazado viario. El cual también se ve modificado por otros dos hechos:

- La necesidad de disponer los equipamientos con los módulos de superficie mínima impuesta por el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

- La obligación por el vigente planeamiento de Burgos para estas actuaciones de dotar a la edificación residencial de soleamiento mínimo consistente en recibir un mínimo de una hora de sol el día veintidós de diciembre.

Todas estas cuestiones obligan a, partiendo de la trama vagamente ortogonal propuesta por el Plan, realizar una distribución hipodámica más regular, que respetando la preexistencia de las calles de acceso con la unidad de actuación C-3 Fuentecillas, única unidad de actuación cercana que tiene una malla urbana reconocible, ordene la disposición de las manzanas futuras.

Se realiza una ordenación que dispone pues una estructura compositiva en malla que, con las diferencias de ajuste necesarias, se compone de unas calles de 20 Mts que definen unas supermanzanas de 120 x 120 Mts dimensión precisa para asegurar el soleamiento de las viviendas. La trama se superpone a la forma irregular del sector, conformando espacios restantes que son destinados a equipamientos.

Además en los cuadros de equipamiento, y previo conocimiento y petición de la Comisión Informativa de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Burgos, se da cumplimiento al escrito de ese organismo de fecha 4 de diciembre de 1.992; Asunto: P.P. Fuentecillas 1.; Refª: MG/IM, con Salida de 14 de diciembre de 1.993 y nº 19.253, que formuló al estudio primitivo de este PPF1, en el sentido de ejecutar los cambios puntuales precisos para conseguir concentrar en lo posible los equipamientos educativos y dotar de mayor permeabilidad a las manzanas, haciendo la observación de que el requerimiento de tal Comisión informativa a los promotores

del PPF1 se cumplen sobradamente, ya que:

a) Se han ejecutado en este estudio los cambios puntuales para conseguir los objetivos antes dichos, presentando la actual alternativa de ordenación, que mejora la primitiva por su mayor permeabilidad en accesos y concentración de dotaciones y equipamientos.

b) Los cambios realizados en las superficies de dotaciones respecto a las exigencias del Plan, son mínimas, incidiendo en una mayor superficie proyectada respecto a la global exigida, en un 0,48 %, sólo disminuida en un 0,52 % en las dotaciones docentes.

c) Las determinaciones del Artº 10º del Anexo al Reglamento de Planeamiento no sólo no se reducen, sino que se amplían en lo que sigue:

- * Espacios libres: En un 5,19% %
- * Centros Docentes: En un 93,74 %
- * Zonas Deportivas: En un 55,42%
- * Equipamiento Social: En un 1,99 %

La propuesta constituye así una unidad funcional conectada con las áreas colindantes mediante una adecuada relación con la estructura urbana, manteniendo un lógico crecimiento urbano.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES

La delimitación del sector, a la que se refiere la ordenación resultante es la señalada en el anterior apartado " Delimitación del Ámbito", aclarando que se ajusta en la superficie y límites reales, según medición y expresados en los planos, recogiendo y concretando, de esta manera, el sector PPF1 marcado en el Plan General de Ordenación Urbana, de Burgos.

Se han asignado los usos a cada una de las zonas de acuerdo con el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento.

PARCELAS RESIDENCIALES

Las parcelas residenciales edificables son las siguientes:

CUADRO DE PARCELAS EDIFICABLES

PARCELA	SUPERFICIE (éctanos)	Ocupación (hectos)	EDIFICABILIDAD	SUP. VIVIENDAS	ORDENANZA	NºVIV.	M²/VIV.
P1	1629,75	1239,75	7438,50	6198,75	MC.6.14.5	58	106,88
P2	1629,75	1239,75	7438,50	6198,75	MC.6.14.5	58	106,88
P3	1016,75	725,00	4350,00	3625,00	MC.6.14.5	33	109,85
P4	1527,25	1167,25	7003,50	5836,25	MC.6.14.5	54	108,08
P5	1527,25	1167,25	7003,50	5836,25	MC.6.14.5	54	108,08
P6	1527,25	1167,25	7003,50	5836,25	MC.6.14.5	54	108,08
P7	1527,25	1167,25	7003,50	5836,25	MC.6.14.5	54	108,08
P8	1732,25	1312,25	7873,50	6561,25	MC.6.14.5	61	107,56
P9	1732,25	1312,25	7873,50	6561,25	MC.6.14.5	61	107,56
P10	1732,25	1312,25	7873,50	6561,25	MC.6.14.5	61	107,56
P11	1732,25	1312,25	7873,50	6561,25	MC.6.14.5	61	107,56
P12	1629,75	1239,75	7438,50	6198,75	MC.6.14.5	57	108,75
P13	1117,50	797,50	4785,00	3987,50	MC.6.14.5	37	107,77
P14	1629,75	1239,75	7438,50	6198,75	MC.6.14.5	58	106,88
P15	1025,00	725,00	4350,00	3625,00	MC.6.14.5	33	109,85
P16	1025,00	725,00	4350,00	3625,00	MC.6.14.5	33	109,85
P17	1025,00	725,00	4350,00	3625,00	MC.6.14.5	33	109,85
P18	1629,75	1239,75	7438,50	6198,75	MC.6.14.5	58	106,88
P19	1629,75	1239,75	7438,50	6198,75	MC.6.14.5	58	106,88
P20	1629,75	1239,75	7438,50	6198,75	MC.6.14.5	58	106,88
P21	1629,75	1239,75	7438,50	6198,75	MC.6.14.5	58	106,88
P22	1629,75	1239,75	7438,50	6198,75	MC.6.14.5	58	106,88
P23	1614,38	1239,75	7438,50	6198,75	MC.6.14.5	58	106,88
P24	899,00	564,03	3384,18	2820,15	MC.6.14.5	26	108,47
P25	1629,75	1167,25	7003,50	5836,25	MC.6.14.5	54	108,08
P26	1629,75	1239,75	7438,50	6198,75	MC.6.14.5	58	106,88
P27	1629,75	1239,75	7438,50	6198,75	MC.6.14.5	58	106,88
P28	1629,75	1239,75	7438,50	6198,75	MC.6.14.5	58	106,88
P29	1629,75	1239,75	7438,50	6198,75	MC.6.14.5	58	106,88
P30	45206,88	33943,03	203658,18	169715,15	MC.6.14.5	58	106,88
				169715,15	TOTALES	1578	107,55

Como se comprueba la edificabilidad resultante es de 203.658,18 M² contruidos, cifra prácticamente igual a los 203.658,19 M² construibles anteriormente hallados, con un error, por defecto, de 0,01 M².

El número de viviendas tipo es de 1.578 cifra coincidente con el máximo antes expuesto, pudiendo establecerse las equivalencias que permite el Artº III.4º.6 de las Ordenanzas del PGOU de Burgos, es decir: 1 vivienda de 40 M² útiles equivalente a 0,5 viviendas tipo, con un máximo del 30 % de viviendas tipo de la unidad constructiva.

El resultado de suponer que las viviendas se localicen en las cinco plantas superiores, arroja para éstas unas superficies construidas medias entre 106,88 M² y 109,85 M², con una media general de 107,55 M², cifra ideal para desarrollar un típico programa de vivienda tipo.

El estudio formal de diseño está resuelto mediante unas parcelas en forma de "L" que permite dar cumplimiento a las condiciones de soleamiento, aunque obliga en algunos casos a realizar viviendas "pasantes" a fin de dar cumplimiento a esta misma condición. Las parcelas residenciales rodean e integran a los equipamientos, formando en algunos casos grandes plazas que por su posición deben convertirse en el lugar de encuentro social y lúdico de la zona, aclarando que por motivos de la imposibilidad de supresión del ferrocarril Ciudad-Dosante se ha tenido que ejecutar la vía prevista superiormente a costa del propio sector, con encarecimiento de la urbanización y detrimento en la composición y diseño urbano por estrecharse los terrenos de actuación.

DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCION

A los efectos de lo previsto en el artículo 45.b) del Reglamento de Planeamiento se fija una única Unidad de Ejecución que abarca la totalidad del ámbito del Plan Parcial, Unidad de Ejecución a la que pasarán a formar parte los

propietarios, a los efectos compensatorios, de los Sistemas Generales o sus representantes legales.

SISTEMA VIARIO

El sistema viario así resultante, que debe relacionarse con el resto de la trama viaria circulante mantiene las rasantes marcadas por el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación C-3 "Fuentecillas" y del vial al oeste de los planes parciales de "Fuentecillas", llamado Vial Norte, ambos redactados a instancias de ese Ayuntamiento, uno como continuación del proceso de la reparcelación y el otro como realización del sistema viario previsto en el Plan General.

El Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación marca unas cotas para la vía que comparte con el sector que nos ocupa, referidas a las cotas de la cartografía de EILA obrantes en el ayuntamiento, de 852,32; 850,07; 848,35 y 849,30 en el cruce de los ejes de las calles. Las pendientes resultantes varían entre un 2,039% y un 0,789%.

El vial oeste presenta las siguientes cotas, también referidas a la citada cartografía: 850,57; 851,16; 854,82; 859,61; 863,61; 864,81 y 862,96 en el tramo que afecta al sector.

Partiendo de estos datos, y teniendo en cuenta que el vial que debería discurrir sobre el ferrocarril Ciudad-Dosante Calatayud no se realizará, se disponen unas cotas que oscilan entre 864,61 y 848,35, resolviéndose con una vía sustitutoria a la anteriormente señalada que tendrá una pendiente constante de 1.50078% entre las cotas 862,96 y 852,32. En resto de las cotas, que se señalan en el cruce de los ejes de los viarios se mantienen entre estos valores, lográndose pendientes que oscilan entre el 0,3318% y el 7,82%, en todo caso coordinadas con las proyectadas por el Excmo. Ayuntamiento para el vial oeste, que posee pendientes de hasta el 4,2105%.

En concreto estas pendientes marcadas en los planos de rasantes son:

Calle 1	(Plano nº 22 - Rasantes 3)	1,5211%
	(Plano nº 21 - Rasantes 2)	4,1491%
Calle 2	(Plano nº 21 - Rasantes 2)	3,2456%

	(Plano nº 21 - Rasantes 2)	2,9750%
	(Plano nº 21 - Rasantes 2)	2,5322%
Calle 3	(Plano nº 20 - Rasantes 1)	2,9062%
Calle 4	(Plano nº 20 - Rasantes 1)	3,4536%
Calle 5	(Plano nº 20 - Rasantes 1)	1,5075%
Calle 6	(Plano nº 21 - Rasantes 2)	0,7042%
	(Plano nº 21 - Rasantes 2)	0,3318%
Calle 7	(Plano nº 21 - Rasantes 2)	0,4700%
Calle 8	(Plano nº 20 - Rasantes 1)	1,5078%
Calle 12	(Plano nº 22 - Rasantes 3)	7,8200%

La calle 9 limita con la Unidad de Actuación C-3 " Fuentecillas " y la calle 10 es la proyectada por el Ayuntamiento como Vial Norte, siendo ambas las colindantes antedichas y las pendientes figuran en los proyectos mencionados.

La calle 11, estudiada hasta su eje central, limita con el Plan Parcial " Fuentecillas 2 " (PPF2) y tiene cota continua en ese eje de 862,96, habiéndose proyectado dejando su otra mitad para actuar en el PPF2, que está siendo redactado por el mismo técnico, con propiedades mayoritarias coincidentes con el presente PPF1, por lo que el diseño de la otra mitad de ese vial será efectivo, sin problemática alguna de aceptarle como se programa en el presente estudio.

Las secciones transversales de las calles, que poseen como decíamos 20 Mts están compuestas de 2 aceras de 4 Mts y una zona de rodadura compuesta de dos vías de 3,50 Mts. La geometría de la avenida que forma el vial oeste queda suficientemente definida en el proyecto elaborado por el Ayuntamiento, quedando el vial colindante al ferrocarril, con una acera de 3,50 Mts y otra de 3,00 Mts, una banda de aparcamiento de 2,50 Mts y los dos carriles de 3,50 Mts. No obstante estas medidas se concretarán en el proyecto de urbanización, otorgándose libertad para ajustarlas y redefinirlas en ese documento desde el presente Plan Parcial.

ANÁLISIS DE CIRCULACIÓN

En función a la geometría del sector se establecen las siguientes propuestas de doble circulación según el diseño de viales existente en la documentación gráfica, aclarando que corresponderá a los servicios de tráfico municipales regular el mobiliario e instalaciones precisas que se concretarán en el proyecto de urbanización.

ESTUDIO DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

A continuación se expone el estudio de dotaciones y equipamientos, referido al Arº 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento y datos del PGOU, comenzando con la exposición, conforme al diseño propuesto del:

CUADRO DE UBICACIÓN EN PARCELAS DE ORDENANZAS DE DOTACIONES Y SUPERFICIES

MANZANA	PARCELA	P.RESID.	VA	VL	P	G	B	DP	DG	AR	HG	CB	CS	TOTAL
1	1	*	*	16.884	*	*	*	*	*	*	*	*	*	16.884
2	2.1	*	*	*	*	6.343	*	*	*	*	*	*	*	6.343
2	2.2	P-3	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
2	2.3	*	410	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	410
2	2.4	P-2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
2	2.5	*	410	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	410
2	2.6	P-1	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
3	3.1	*	27	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	27
3	3.2	*	*	*	4.557	*	*	*	*	*	*	*	*	4.557
3	3.3	P-4	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
3	3.4	P-5	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
3	3.5	P-7	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
3	3.6	P-6	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

MANZANA	PARCELA	P.RESID.	VA	VL	P	G	B	DP	DG	AR	HG	CB	CS	TOTAL
3	3.7	*	*	7.091	*	*	*	*	*	*	*	*	*	7.091
4	4.1	*	*	*	*	10.441	*	*	*	*	*	*	*	10.441
4	4.2	P-8	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
4	4.3	P-9	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
4	4.4	P-11	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
4	4.5	P-10	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
4	4.6	*	*	*	*	*	*	8.671	*	*	*	*	*	8.671
4	4.7	*	440	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	440
4	4.8	*	440	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	440
4	4.9	P-12	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
4	4.10	P-13	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
4	4.11	*	1.819	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	1.819
5	5.1	P-14	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
5	5.2	*	410	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	410
5	5.3	P-15	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
5	5.4	*	410	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	410
5	5.5	P-16	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

MANZANA	PARCELA	P.RESID.	VA	VL	P	G	B	DP	DG	AR	HG	CB	CS	TOTAL
5	5.6	*	410	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	410
5	5.7	P-18	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
5	5.8	*	410	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	410
5	5.9	P-17	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
5	5.10	*	*	*	*	*	13.536	*	*	*	*	*	*	13.536
5	5.11	*	146	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	146
6	6.1	P-19	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
6	6.1	P-19	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
6	6.2	P-20	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
6	6.3	P-22	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
6	6.4	P-21	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
6	6.5	*	3.432	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	3.432
6	6.6	*	*	*	*	*	*	4.449	*	*	*	*	*	4.449
7	7.1	P-23	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
7	7.2	*	410	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	410
7	7.3	P-24	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
7	7.4	*	410	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	410
7	7.5	P-25	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

MANZANA	PARCELA	P PRESID.	VA	VL	P	G	B	DP	DG	AR	HG	CB	CS	TOTAL
7	7.6	*	*	*	1.810	*	*	*	*	*	*	*	*	1.810
7	7.7	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	1.000	*	1.000
7	7.8	*	*	*	*	*	*	*	*	*	500	*	*	500
7	7.9	*	*	*	*	*	*	*	1.256	*	*	*	*	1.256
7	7.10	*	888	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	888
8	8.1	P-26	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
8	8.2	*	410	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	410
8	8.3	P-27	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
8	8.4	*	*	*	*	*	*	*	5.244	*	*	*	*	5.244
9	9.1	P-28	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
9	9.2	*	*	*	*	*	*	*	*	6.156	*	*	*	6.156
9	9.3	P-29	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
10	10.1	P-30	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
10	10.2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	2.000	2.000
TOTAL	61 PARCELAS	30 PARC. RES.	10.882	23.975	6.367	16.784	13.536	13.120	6.500	6.156	500	1.000	2.000	100.820

TOTALES EN DOTACIONES AGRUPADAS	TOTAL ESPACIOS LIBRES: VA+VL	TOTAL CENTROS DOCENTES: P+G+B	TOTAL ZONAS DEPORTIVAS: DP+DG	TOTAL EQUIPAMIENTO SOCIAL: AR+HG+CB+CS
SUPERFICIE PREVISTA EN EL PLAN PARCIAL	34.857 M2.	36.687 M2.	19.620 M2.	9.656 M2.
SUPERFICIE PREVISTA EN EL P.G.O.U.	34.440 M2.	36.880 M2.	19.620 M2.	9.500 M2.
% DIFERENCIA DE P. PARCIAL AL P.G.O.U.	+ 1,21 %	- 0,52 %	0,00 %	+ 1,64 %
SUPERFICIE PREVISTA EN EL ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (ARTº 10)	33.138 M2.	18.936 M2.	12.624 M2.	9.468 M2.
% DIFERENCIA DE P. PARCIAL A ANEXO R.P.	+ 5,19 %	+ 93,74 %	+ 55,42 %	+ 1,99 %

NOTA: La diferencia total de superficie de equipamientos será la siguiente:

A) RESPECTO AL P.G.O.U.: $(100.820 \text{ M}^2 - 100.340 \text{ M}^2) \times 100 / 100.340 \text{ M}^2 = + 0,48 \%$

B) RESPECTO AL ANEXO DEL R. P.: $(100.820 \text{ M}^2 - 73.790 \text{ M}^2) \times 100 / 73.790 \text{ M}^2 = + 36,63 \%$

SISTEMA ESPACIOS LIBRES

Los estándares del Anexo del Reglamento de Planeamiento que marca para este uso son de 15 M² suelo/vivienda para jardines y 6 M² suelo/vivienda para áreas de juego y recreo de niños.

Estos valores nos dan, a razón de las 1.570 viviendas previstas en el PGOU, 23.550 M² para jardines y 9.420 M² para áreas de juego, sumando ambas 32.970 M². El Plan General marca para este Sector una superficie de 34.440 M².

Como quiera que el PGOU de Burgos los espacios libres de uso público correspondientes con los definidos en el Anexo del R. P. se concretan en la Sección 4ª de sus Ordenanzas, con las claves:

VA Jardín Anexo : Correspondiendo a los espacios inmediatos a viviendas.

VL Jardín público local: Son los espacios libres destinados a zona de juegos y parques de barrio.

Se han mantenido las condiciones de que sean jardines aquellas superficies superiores a 1.000 M² en la que se puede inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro y las correspondientes áreas de juego y recreo a aquéllas que tengan superficie superior a 200 M² en la que se puede inscribir una circunferencia de 12 Mts., concretándose de la siguiente forma, a los efectos del cumplimiento de las Ordenanzas del PGOU:

Como JARDÍN PÚBLICO LOCAL (VL): Una ancha franja de 16.884 M² de separación con la línea ferroviaria, que permite así el cumplimiento del Reglamento de la Ley de Transportes en cuanto a distancias a vías ferroviarias. Se sitúa en la denominada Manzana 1.

A este espacio se acompaña otro de 7.091 M² conformado por una plaza. Se sitúa en la Manzana 3, Parcela 3.7.

Como JARDÍN ANEXO (VA) : Serán el resto de los espacios dedicados por su tamaño a áreas de juego y recreo de niños, próximos a las edificaciones y zonas escolares, así como aquéllos otros que sin estar estrictamente dedicados a juego y recreo sirven como zona de ajardinamiento anexo a viviendas.

Se sitúan en las Manzanas (M) y Parcelas (P) siguientes: M.2,P-2.3 y P-2.5; M.3,P-3.1; M.4, P-4.7, P-4.8 y P-4.11; M.5, P-5.2, P-5.4, P-5.6, P-5.8 y P-5.11; M.6, P-6.5; M.7, P-7.2, P-7.4 y P-7.10 y M.8, P-8.2.

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

El equipamiento deportivo exigido por el anexo del Reglamento de Planeamiento es de 8 M² suelo/vivienda, lo que arroja, para las 1.570 viviendas previstas para este sector en el PGOU, una superficie de 12.560 M². Sin embargo el Programa de Actuación del Plan General prevé 19.620 M², que desglosa en deportivo pistas (DP):13.120 M² y en deportivo cubierta (DG):6.500 M².

El equipamiento se dispone en 3 grandes parcelas:

* En la Manzana 4, Parcela 4.6 : Un DP de 8.671 M² formando una gran plaza entre edificaciones que bordean sus esquinas con huecos de apertura centrales para acceso.

* En la manzana 6, Parcela 6.6 : Un DP de 4.449 M² también formando una gran plaza entre edificaciones, pero limitado por zona VA, por donde tiene su acceso.

* En la manzana 7, Parcela 7.9 : Un DG de 1.256 M², que junto a otros equipamientos de uso educativo (P), comunitario-sanitario (HG) y socio-cultural (CB) situados aledañosamente y a los efectos de formar entre todos una zona dotacional mixta, de tipo cívico, se obliga por la presente a ejecutarle en conjunto con las otras tres de equipamientos (DG + P + CB + HG), a través de un Estudio de Detalle de señalamiento de alineaciones y ordenación de volúmenes, a los efectos de facilitar su gestión y mejorar en lo posible el diseño de conjunto de la misma, evitando así actuar individualmente por parcela, pudiendo, incluso, adecuarse el uso

dotacional establecido con otros necesarios y compatibles, si así fuese estimado a juicio del Ayuntamiento.

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

El equipamiento educativo teórico del sector, aplicando los estándares del Anexo del Reglamento de Planeamiento, es de 2 M² suelo por vivienda para Preescolar-Guardería, y de 10 M² suelo por vivienda para E.G.B, lo que arroja para las 1.570 viviendas previstas en el PGOU, unas superficies de 3.140 M² y 15.700 M², respectivamente. Sin embargo el Programa de Actuación del Plan General prevé unas superficies notablemente mayores, en concreto 6.880 M² para preescolar, 16.400 M² para E.G.B y otros 13.500 M² para Bachillerato, este último teóricamente no necesario en el sector, según los módulos mínimos de reserva previstos en el Artº 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Con el fin de repartir lo más uniformemente posible este equipamiento por el Sector, con el mínimo de parcelas que cumplan las condiciones del Anexo de R. P. y reducir las distancias recorridas por los alumnos que a ellos deban acudir, se divide este equipamiento en cinco zonas, con las limitaciones marcadas por el artículo 5.2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, por cuanto las unidades mínimas son de 1.000 M² para Preescolar; 5.000 M² para E.G.B. y 9.000 M² para BUP.

Se disponen así las siguientes parcelas:

PREESCOLAR:

* En la Manzana 3, Parcela 3.2 : Un P de 4.557 M², que tiene acceso por las Calles Tres, Cuatro y Ocho.

* En la Manzana 7, Parcela 7.6 : Un P de 1.810 M², que tiene acceso por las Calles Dos y Siete, a través de los VA situados en las parcelas 7.4 y 7.2,

respectivamente, y que junto a otros equipamientos de uso deportivo (DG), comunitario-sanitario (HG) y socio-cultural (CB) situados aledañosamente y a los efectos de formar entre todos una zona dotacional mixta, de tipo cívico, se obliga por la presente a ejecutarle en conjunto con las otras tres de equipamientos (DG + P + CB + HG), a través de un Estudio de Detalle de señalamiento de alineaciones y ordenación de volúmenes, a los efectos de facilitar su gestión y mejorar en lo posible el diseño de conjunto de la misma, evitando así actuar individualmente por parcela, pudiendo, incluso, adecuarse el uso dotacional establecido con otros necesarios y compatibles, si así fuese estimado a juicio del Ayuntamiento.

ENSEÑANZA GENERAL BÁSICA (E.G.B.):

* En la Manzana 2, Parcela 2.1 : Un G de 6.343 M², que tiene acceso por Calles Cinco y Ocho.

* En la Manzana 4, Parcela 4.1 : Un G de 10.441 M², que tiene acceso por Calles Dos, Tres y Ocho.

BACHILLERATO UNIFICADO POLIVALENTE (B.U.P.):

* En la Manzana 5, Parcela 5.10 : Un B de 13.536 M², que tiene acceso por Calle Ocho.

EQUIPAMIENTO SOCIAL

Respecto al equipamiento social el Anexo al Reglamento de Planeamiento marca un estándar de 6 M² construidos/vivienda, lo cual da 9.420 M² construidos de edificaciones para estos usos, dejando que en el Plan Parcial se propongan los usos concretos de esta reserva de equipamiento, pero obligando a distinguir, al menos, usos sanitarios y administrativos.

El Plan General nos desglosa, como se expresa en el punto (4) del cuadro anejo de comparación de estas dotaciones con las del Anexo al Reglamento

de Planeamiento, el equipamiento social, dando un total de 9.500 M² de suelo, obligando a dotaciones de tipo Asistencial (AR), Sanitario (HG) y Socio-cultural (CB+CS), con un total de edificabilidad de 1,5 M²/M², una superficie construida de 14.250 M², la cual es bastante superior que la exigida en el Anexo al R. P.

Respecto a la clase obligada de dotaciones sociales pueden entenderse idénticas las sanitarias y comparables las administrativas con las socio-culturales y asistenciales, por lo que sencillamente se ha procedido a la ubicación de estas parcelas en los lugares que han parecido más idóneos del sector, homogeneizándose con el resto del equipamiento.

Este equipamiento se dispone en 4 parcelas, una para cada uso señalado en el PGOU, situándose así:

ASISTENCIAL:

* En la Manzana 9, Parcela 9.2, se sitúa un AR, de 6.156 M², con acceso por Calles Seis, Diez y Doce.

SANITARIO:

* En la Manzana 7, parcela 7.8, se sitúa un HG, de 500 M², con acceso por Calle Diez, que junto a otros equipamientos de uso educativo (P), deportivo (DG) y socio-cultural (CB) situados aledañamente y a los efectos de formar entre todos una zona dotacional mixta, de tipo cívico, se obliga por la presente a ejecutarle en conjunto con las otras tres de equipamientos (DG + P + CB + HG), a través de un Estudio de Detalle de señalamiento de alineaciones y ordenación de volúmenes, a los efectos de facilitar su gestión y mejorar en lo posible el diseño de conjunto de la misma, evitando así actuar individualmente por parcela, pudiendo, incluso, adecuarse el uso dotacional establecido con otros necesarios y compatibles, si así fuese estimado a juicio del Ayuntamiento.

SOCIO-CULTURAL:

* En la Manzana 7, Parcela 7.7, se sitúa una Biblioteca (CB), de 1.000 M², con acceso por Calle Ocho y VA situada en la Parcela 7.2, a la que se entra por Calle Siete, que junto a otros equipamientos de uso educativo (P), comunitario-sanitario (HG) y deportivo (DG), situados aledañosamente y a los efectos de formar entre todos una zona dotacional mixta, de tipo cívico, se obliga por la presente a ejecutarle en conjunto con las otras tres de equipamientos (DG + P + CB + HG), a través de un Estudio de Detalle de señalamiento de alineaciones y ordenación de volúmenes, a los efectos de facilitar su gestión y mejorar en lo posible el diseño de conjunto de la misma, evitando así actuar individualmente por parcela, pudiendo, incluso, adecuarse el uso dotacional establecido con otros necesarios y compatibles, si así fuese estimado a juicio del Ayuntamiento.

* En la Manzana 10, parcela 10.2, se sitúa un Centro Social (CS), de 2.000 M², la cual por su grado de compatibilidad, y a los efectos de su consideración por si fuese solicitada según los convenios usuales establecidos para su construcción por el Arzobispado de Burgos, puede también ser dedicada para uso RI, dado que por las características sociales del Barrio de las Fuentecillas y la labor asistencial que desarrolla la parroquia próxima del San Pedro de la Fuente, puede ser apéndice o bien un desdoblamiento de la misma, máxime cuando está en el Camino de Santiago y, además, ejecutando la misión de coordinación de la afluencia del peregrinaje en Burgos.

EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Se dispondrá en los bajos de la edificación, siendo por tanto el estandar de 3 M² construido/vivienda, o lo que es lo mismo 4.710 M², ampliamente superado.

APARCAMIENTO

La distribución de las parcelas residenciales está prevista de tal modo que genera unos fondos de sótano de 20,50 Mts en los que se ubicará un estandar de 1 plaza/vivienda.

No obstante, y aun cumpliendo de la anterior manera el estandar del Anexo del R.P y del PGOU, en superficie se disponen aparcamientos en línea, un

total aproximado de 5.434 ML que da una media de 1.200 Plazas, acumulables a las de parcela, las cuales se fijarán de forma efectiva en los proyectos de urbanización y edificación.

SERVICIOS URBANOS:

* Red de distribución de agua potable:

El abastecimiento de agua potable se basa, como queda recogida en la Memoria del Plan General, en la arteria de 500 mm que baja del Depósito del Cerro de San Miguel y de su prolongación de 400 mm que sigue la traza del Ferrocarril Santander-Mediterráneo.

Los datos básicos que deberán tenerse en cuenta en el diseño de la red serán los siguientes:

Zonas vivienda	350 Lt/hab/día
Zona comercio	100 Lt/ocup/día
Hospitalario	700 Lt/ocup/día
Centros docentes	20 Lt/ocup/día

* Red de saneamiento:

Dos ovoides de 60/90 y 70/105, uniendo ambos en el colector de la C./ León.

* Red eléctrica:

La red de energía eléctrica se abastece de una subestación regional situada en la margen derecha de la carretera nacional de Burgos a Portugal por Salamanca cerca del pueblo de Villalbilla. De esta subestación parte una línea de alta tensión que alimenta a tres subestaciones de servicio directo a toda la ciudad. Una

de ellas, la de Villalón, situada en las inmediaciones de la Fábrica de Papel Moneda, distribuye energía eléctrica al sector Burgos-Centro y al de Villalonguejar. La segunda subestación se sitúa en Villímar, y da servicio a la zona Gamonal-Villímar. La tercera llamada de Rivalamora, y situada cerca de la Quinta, da servicio, a las zonas sur y este del Casco Urbano. De cada una de las subestaciones salen líneas a 13,2 K.V que distribuyen la energía a los transformadores que, bien subterráneos o aéreos, cambian la tensión a 380-220 V. Estos centros de transformación se proveen para albergar hasta tres unidades de transformación de 400 K.V.A, como máximo. Atendiendo a la capacidad y a la asignación de consumo de 300 W por habitante, y considerando una longitud máxima de servicio de unos 250 Mts para evitar excesivas caídas de tensión, se deberán distribuir, si así se considera necesario, dichos centros de transformación, y según cálculos al efecto que deberán realizarse en el proyecto de urbanización, en el sector que nos ocupa, haciéndose mención expresa de la prohibición recogida en el Plan General respecto a su ubicación en edificaciones aisladas, debiéndose situarse de modo subterráneo o integrados en los bajos de las edificaciones.

* Red telefónica

Los dos grandes sectores de la red telefónica de Burgos son el Burgos Arlanzón y el Burgos Gamonal que se encuentra actualmente unificados en la central telefónica de Gamonal. De esta central salen tres ramales principales de la red, siendo el que debe abastecer a nuestro sector el denominado ramal oeste que comienza por la carretera Madrid Irún y con varias ramificaciones abastece al casco urbano de Burgos en ambas orillas del Arlanzón, empalmando con el sector Burgos-Arlanzón en el Paseo de la Quinta. A partir de aquí se abastece el casco antiguo de la ciudad y se bifurca en dos ramales primarios uno que va hasta Villalonguejar por su carretera local y otro que baja hacia el sur por la Carretera de Madrid. Se realizarán las conducciones y arquetas normalizadas por la Compañía Telefónica Nacional de España, no siendo necesario ninguna modificación de la infraestructura principal para asegurar el abastecimiento del sector.

* Red de alumbrado público

Las conducciones de la red de alumbrado público serán subterráneas en general bajo tubo a una profundidad de 50 Cms a eje del tubo. Se compondrán de una sola pieza, sin empalmes, de arqueta a arqueta. El diámetro 100 mm. Todos los tubos de conducción de alumbrado irán duplicados, usándose uno para la instalación y quedando otro en reserva. En los pasos de calzada se pondrán tres tubos, dos de reserva y uno de hierro galvanizado.

Las arquetas serán de 40 x 40 x 80 Cms con cerco metálico y tapa de fundición, modelo Ayuntamiento de Burgos, o de igual acabado al de la acera, disponiendo en este caso algún sistema que permita levantar la tapa con facilidad. Habrá, al menos una farola por cada 30 Mts o fracción. No se permitirán en las arquetas pasos de tuberías de agua, gas, etc, ni de otras conducciones eléctricas distintas de las de alumbrado público.

Los cables y conducciones serán resistentes a los roedores, no permitiéndose empalmes entre las arquetas, ni en las farolas, haciéndose únicamente en las cajas destinadas a tal efecto.

La caída total de tensión de la línea será inferior al 3%, de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y Normas del Ministerio de Industria y Energía.

La línea de alumbrado se preverá de tal manera que pueda lograrse un doble nivel de alumbrado, quedando a partir de cierta hora una sí y otra no, o de forma alterna. Para ello si la alimentación es de 220 W entre fases se instalará exclusivamente doble circuito de tres hilos cada uno. Si la alimentación es de 380 W entre fases, se admitirá, o bien doble circuito a 4 hilos, o bien 4 hilos (3 fases + neutro).

Las cimentaciones de los báculos estarán provistas de arandelas no permitiéndose cuñas o calzos. Las tuercas y pernos quedarán cubiertas por loseta

enrasada a nivel de la calzada. El eje vertical del báculo se situará entre 0,40 Mts y 1,10 Mts del bordillo de la acera quedando todos ellos alineados.

Los brazos de esos báculos y luminarias serán de los tipos normalizados por el Servicio de Alumbrado, siendo el vuelo del brazo entre 1,5 y 2 Mts.

Las lámparas serán de sodio de alta presión, reservándose las de mercurio para zonas en las que la respuesta cromática sea importante. Se podrán utilizar lámparas de sodio de baja presión en soportales, pasadizos y jardines.

Los cuadros generales serán del tipo normalizado por el Servicio de Alumbrado, poseyendo un interruptor general. Los conductores irán identificados y los elementos y mecanismos rotulados siendo dependientes de cualquier otro servicio público, como riego, etc.

La conexión de los sistemas existentes no se realizará hasta la inspección de los servicios de alumbrado del Ayuntamiento.

Los báculos asimismo serán galvanizados y serán cubiertos con una imprimación y una pintura aprobada por la Dirección Técnica de las Obras de urbanización.

No obstante lo dicho, en el proyecto de urbanización se concretarán las características de estos servicios, acomodándose a los intereses municipales.

I.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

I.2.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

El ámbito del sector se implanta sobre un territorio ubicado entre el Barrio de San Pedro de la Fuente y la vía del Ferrocarril Ciudad-Dosante a Calatayud.

Presenta una topografía variable, recogiendo dos pequeños cerros, cuyas alturas máximas son 866,04 Mts y 864,37 Mts. Ambos desciende hasta una cota 850,00 Mts. El sector queda atravesado de norte a sur por el Arroyo Mataperros.

Existe la previsión del Excmo. Ayuntamiento de realizar por el borde este del sector, el denominado Vial Oeste, o también Vial Norte, que modificará topográficamente su contorno, pudiéndose ver el trazado en el preceptivo proyecto de urbanización.

Climáticamente la zona presenta un microclima ocasionado por su situación respecto al Castillo, que le protege de los vientos noroeste, siendo afectado por los vientos sureste que provienen del cauce del río Arlanzón.

I.2.2.- USOS DEL SUELO, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El uso de los suelos actual es el de explotaciones agrícolas en algunos casos, con plantaciones de cereales, estando sin embargo la mayoría sin cultivar, o en barbecho.

No existe edificación alguna digna de consideración dentro del ámbito delimitado.

Respecto a las infraestructuras existentes estas se basan y apoyan en el proyecto de urbanización del Vial Oeste elaborado por el Ayuntamiento. En este se recogen las siguientes:

- Red de abastecimiento: En el borde sur del sector se encuentra el llamado ramal de Villalonguejar de diámetro 500 mm. Queda previsto un ramal por el eje del boulevard de diámetro 500 mm y un ramal lateral de diámetro 200 mm, que abastecerá principalmente a este sector. Entre el Plan Parcial Fuentecillas y el área de Actuación C-3 queda previsto un ramal de diámetro 400 mm.

- Red de saneamiento: El proyecto prevé la diferenciación de aguas fecales y aguas pluviales. Para las primeras se diseña por el eje del boulevard un ramal que acomete a la altura de la calle León al colector norte con diámetros entre 1000 mm y 500 mm y pendientes entre el 4% y el 25%.

La red de pluviales está prevista con una galería de 150/125 y 10% en la zona del bulevar y la misma sección continúa por el área C-3 con un 4% de pendiente.

- Alumbrado público: Se prevé en el vial proyectado disponiéndose en un espacio VL del aérea de actuación SP2 el correspondiente cuadro de protección y mando.

- Red eléctrica: Está prevista la instalación de un transformador en el área de actuación SP2 junto a la calle León que deberá abastecer a toda la zona.

- Teléfono: Queda prevista una canalización de 8 tubos de diámetro 110 de PVC.

- Gas: Por el teórico eje del bulevar discurre un gaseoducto de ENAGAS que en principio no afecta al sector, estando previsto para consumo doméstico una tubería de 200 diámetro de polietileno, quedando las acometidas de diámetro 90, también de polietileno.

Lógicamente las capacidades de estas redes están calculadas para las necesidades de este sector y de las ordenaciones colindantes previstas por el Plan General.

I.2.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La propiedad del suelo se encuentra muy fragmentada, siendo el número de parcelas independiente de 28, y el de propietarios 15.

La relación de propietarios y de fincas es la del cuadro siguiente:

CUADRO DE PROPIETARIOS Y PARCELAS (CON DATOS DE SUPERFICIE, % DERECHOS DE PROPIEDAD Y N° VIVIENDAS ORIENTATIVOS)

N° PROPIETARIO	N° REGISTRAL	SUP. REGISTRAL	AFECCIÓN SUP REAL	% DERECHOS P.P	N° VIVIEN
1 DAMESA, S.A.	08860-01	3600,00 TOTAL	3969,36	0,77545450296	12,237
2 HNOS. RAMIREZ HURTADO	08860-02	13281,00 TOTAL	13642,73	2,66524487858	42,058
3 HNAS. RAMIREZ TRASCASA	08860-03	17950,00 TOTAL	18721,84	3,65750023474	57,715
4 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS	08860-04	27448,96 TOTAL	28579,74	5,58334040665	88,105
5 MIGUEL PÉREZ ORTIZ	08860-05	19175,00 TOTAL	9433,19	1,84286879061	29,080
6 HNOS. SANTOS PERALTA MIÑON	08860-06	16741,25 TOTAL	18793,01	3,67140401192	57,935
7 MIGUEL ORTIZ PÉREZ Y OTROS	08860-07	2975,00 TOTAL	2707,23	0,52888468016	8,346
8 DAMESA, S.A.	10870-01	5600,00 TOTAL	5205,16	1,01688044974	16,046
9 VIVIENDAS BURGALÉSAS	11860-01	14400,00 PARCIAL	7715,36	1,50727337757	23,785
10 INMOBILIARIA CLUNIA, S.A.	11860-03	1100,00 PARCIAL	197,99	0,03867934302	0,610
11 PETRA RAMIREZ IGLESIAS	11860-04	PARCIAL	954,31	0,18643408174	2,942
12 DAMESA, S.A.	11860-05	9600,00 PARCIAL	3655,80	0,71419739502	11,270
13 HNOS. PERALTA CASADO	11860-06	10193,00 PARCIAL	8126,01	1,58749799605	25,051
14 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS	11860-07	11757,69 PARCIAL	5453,65	1,06542552202	16,812
15 ALFONSO RAMOS MARTÍNEZ	11870-01	1500,00 TOTAL	1796,51	0,35096634447	5,538
16 HNOS. PERALTA CASADO	11870-02	2500,00 TOTAL	2177,24	0,42534578925	6,712
17 MOISES LABARGA PERALTA	11870-03	TOTAL	1961,95	0,38328671677	6,048
18 VIVIENDAS BURGALÉSAS	11870-04	4202,00 TOTAL	4128,96	0,80663397236	12,729
19 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS	11880-01	9450,00 TOTAL	9966,26	1,94700939061	30,724
20 ARRANZ ACINAS CONSTRUCTORA S.	13880-03	4907,50 PARCIAL	2614,64	0,51079628998	8,060
21 HNOS MARTÍNEZ GARCÍA	13880-04	16800,00 PARCIAL	9301,45	1,81713205317	28,674
22 HNOS. RUIZ ALONSO	13880-05	3600,00 PARCIAL	1756,62	0,34317343072	5,415
23 ARRANZ ACINAS CONSTRUCTORA S.	13880-06	21451,25 PARCIAL	19350,45	3,78030553714	59,653
24 ALFONSO RAMOS MARTÍNEZ	13880-07	15295,00 PARCIAL	11847,83	2,31459306383	36,524
25 MIGUEL ORTIZ PÉREZ Y OTRO	13880-08	3590,00 TOTAL	3590,00	0,7013427015	11,067
26 EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL	13880-09		6408,56	1,25197681981	19,756
27 HNOS. PERALTA GÓMEZ	13880-10	1000,00 TOTAL	788,52	0,15404533342	2,432
28 TERESA SANMARTÍN ORTEGA	13880-11	1012,00 TOTAL	578,24	0,11296501496	1,784
29 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS	VIALES	7002,90			
TOTAL PROPIETARIOS SECTOR (85% DEL TOTAL)		210425,51		39,7406581741	607,108
15% CESIÓN APROVECHAMIENTO SECTOR				7,0130573249	110,666
TOTAL SECTOR				46,7537154989	737,774
APROVECHAMIENTO SISTEMAS GENERALES (85% DEL TOTAL)				45,2593418259	714,192
15% CESIÓN APROVECHAMIENTO SISTEMAS GENERALES				7,9869426752	126,034
TOTAL APROVECHAMIENTO SISTEMAS GENERALES				53,2462845011	840,226
TOTAL PLAN PARCIAL				100,0000000000	1578,000

I.2.4.- OTRAS CIRCUNSTANCIAS

El sector se ve afectado por lo recogido en el Reglamento de la Ley de Transportes que supone para el suelo calificado como urbano las distancias de 5 metros para la zona de dominio público, 8 metros para la servidumbre y 25 metros para la afección, todas ellas medidas desde la arista exterior de la explanación del talud del ferrocarril, habiéndose previsto para cumplir esta cuestión una zona limítrofe VL junto al mismo.

ANEXO I.- A LA MEMORIA

En cumplimiento del artículo 58.3 del Reglamento de Planeamiento se incluye el presente Anexo, en el que se recoge una síntesis de la misma, cuadros de características y demás aspectos relevantes.

A.1.- SÍNTESIS DE LA MEMORIA

El presente Plan Parcial viene a desarrollar el sector denominado PPF1 (Plan Parcial Fuentecillas 1) por el Plan General de Ordenación Urbana, de Burgos. Su superficie es de 210.979,51 M².

El uso predominante del sector es el de residencial, aunque va acompañado de una notable cantidad de equipamiento, que superan ampliamente los señalados por el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

La densidad de vivienda es de 75 Viv/Ha y una edificabilidad de 1,85 M² techo/M² suelo referida a la superficie de medición real, con lo que obtenemos, 1.578 viviendas con 203.658,19 M² de techo.

El aprovechamiento medio de cuatrienio en el cual se encuentra incluido el Plan es de 0,110105 u.a./M². El del sector es de 0,2355 u.a./M².

CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

USOS GLOBALES

PLAN GENERAL	PLAN PARCIAL
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
PREESCOLAR	PREESCOLAR
E.G.B	E.G.B.
BACHILLERATO	BACHILLERATO
DEPORTIVO-PISTAS	DEPORTIVO-PISTAS
DEPORTIVO CUBIERTO	DEPORTIVO CUBIERTO
ASISTENCIAL-RESIDENCIAL	ASISTENCIAL-RESIDENCIAL
HOSPITALARIO	HOSPITALARIO
CULTURAL BIBLIOTECA	CULTURAL BIBLIOTECA
CENTRO SOCIAL	CENTRO SOCIAL

APROVECHAMIENTO MEDIO Y NIVELES DE INTENSIDAD DE LOS DIFERENTES USOS

Aprovechamiento medio suelo urbanizable programado: 0,110105 u.a/M²

Aprovechamiento de hecho del sector en el Plan General: 0,2355 u.a/M²

Aprovechamiento de hecho del sector en el Plan Parcial: 0,2355 u.a/M²

U S O S	INTENSIDAD O EDIFICABILIDAD	
	EN PLAN GENERAL	EN PLAN PARCIAL
RESIDENCIAL	Nº PLANTAS: 6	MC.6.14,50
PREESCOLAR	1,5 M ² /M ² ; h: 10,50 Mts	1,5 M ² /M ² ; h: 10,50 Mts
E.G.B.	1,5 M ² /M ² ; h: 10,50 Mts	1,5 M ² /M ² ; h: 10,50Mts
BACHILLERATO	1,5 M ² /M ² ; h: 10,50Mts	1,5 M ² /M ² ; h: 10,50 Mts
DEPORTIVO PISTAS	h: 14 Mts	h: 14 Mts
DEPORTIVO CUBIERTO	h: 14 Mts	h: 14 Mts
ASISTENCIAL RESIDENCIAL	1,5 M ² /M ² ; h: 14 Mts	1,5 M ² /M ² ; h: 14 Mts
HOSPITALARIO	1,5 M ² /M ² ; h: 14 Mts	1,5 M ² /M ² ; h: 14 Mts
CULTURAL BIBLIOTECA	h: 10,50 Mts	h: 10,50 Mts
CENTRO SOCIAL	h: 10,50 Mts	h: 10,50 Mts

NOTA: Se estará en todo caso a lo dispuesto en las Ordenanzas del PGOU y las del presente Plan Parcial.

RESERVAS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

	ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO		PLAN GENERAL	PLAN PARCIAL	OBSERVACIONES
	ESTANDAR	M ²			
JARDINES ÁREAS DE JUEGO Y RECREO	1,5 M ² SUELO/VIV 6 M ² SUELO/VIV	23.670 M ² 9.468 M ²	M ² SUELO	M ² SUELO	
TOTAL ESPACIOS LIBRES	21 M ² SUELO/VIV	33.138 M ²	34.440 M ²	34.857 M ²	
PREESCOLAR E.G.B. B.U.P.	2 M ² SUELO/VIV 10 M ² SUELO/VIV --	3.156 M ² 15.780 M ² --	6.880 M ² 16.500 M ² 13.500 M ²	6.367 M ² 16.784 M ² 13.536 M ²	
DEPORTIVO PISTAS DEPORTIVO CUBIERTO	-- --	-- --	13.120 M ² 6.500 M ²	13.120 M ² 6.500 M ²	
TOTAL ZONAS DEPORTIVAS	8 M ² SUELO/VIV	12.624 M ²	19.620 M ²	19.620 M ²	
ASISTENCIAL HOSPITALARIO CULTURAL BIBLIOTECA CENTRO SOCIAL	-- -- -- --	-- -- -- --	6.000 M ² 500 M ² 1.000 M ² 2.000 M ²	6.156 M ² 500 M ² 1.000 M ² 2.000 M ²	
TOTAL EQUIPAMIENTO SOCIAL	6 M ² CONST/VIV	9.468 M ² CONST.	9.500 M ² SUELO	9.656 M ² SUELO	LOS 9.774 M ² SUELO EQUIVALEN APLICANDO LA EDIFICABILIDAD DE 1,5 M ² /M ² A 14.661 M ² CONSTRUIDOS
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	3 M ² CONST/VIV	4.734 M ² CONST.	--	>4.734M ² CONST.	SE RESERVAN LOS BAJOS DE LAS EDIFICACIONES A EQUIP. COMERCIAL.
APARCAMIENTOS	1 PLAZA/100 M ² C	2.104 PLAZAS	1.578 PLAZAS	1.200 P. SUPERF. 1.578 P. SÓTANO	SE ESTABLECE COMO OBLIGATORIO EN SÓTANOS DE LA EDIFICACION AL ESTANDAR DE 1 PLAZA/VIVIENDA

LOCALIZACION SUELO EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS LIBRES

MANZANA	PARCELA	VA	VL	P	G	B	DP	DG	AR	HG	CB	CS	TOTAL
1	1		16.884										16.884
2	2.1				6.343								6.343
2	2.3	410											410
2	2.5	410											410
3	3.1	27											27
3	3.2			4.557									4.557
3	3.7		7.091										7.091
4	4.1				10.441								10.441
4	4.6						8.671						8.671
4	4.7	440											440
4	4.8	440											440
4	4.11	1.819											1.819
5	5.2	410											410
5	5.4	410											410
5	5.6	410											410
5	5.8	410											410
5	5.10					13.536							13.536
5	5.11	146											146
6	6.5	3.432											3.432

ANEXO II A LA MEMORIA

En cumplimiento de lo recogido en el artículo 53 de la Ley del Suelo y 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento, por ser el Plan Parcial de iniciativa particular, se redacta este específico anexo comprensivo de

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

La realización de la urbanización se justifica en lo previsto en el Programa de Actuación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, con el fin de dar cumplimiento al mismo, asegurando la accesibilidad a los equipamientos obligatorios que marca y a las parcelas residenciales programadas.

NOMBRES Y APELLIDOS Y DIRECCIÓN DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS

A) DAMESA, S.A.

Fincas Nº 1, 8 y 12

D^a ANA IBEAS DE ROMAN

C./ TRUJILLO, Nº 4

09007 BURGOS

B) HNOS. RAMIREZ HURTADO

Finca Nº 2

HNOS RAMIREZ HURTADO

C./ EMPERADOR, Nº 4

09003 BURGOS

C) HNOS. RAMIREZ PARDO Y RAMIREZ TRASCASA

Finca Nº 3

Dª CARMEN Y TRINIDAD RAMIREZ TRASCASA
GRANJA SAN MARTÍN DE LA BODEGA
BARRIADA DE JUAN YAGÜE
BURGOS

D) EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS

Fincas Nº 4, 14 y 19

ILMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO
PLAZA MAYOR, Nº 1
09003 BURGOS

E) MIGUEL ORTIZ PÉREZ

Fincas Nº 5, 7 y 25

D. MIGUEL ORTIZ PÉREZ
C./ MADRID, Nº 9-2º
09002 BURGOS

D. JOSÉ LUIS GARCÍA CALVO
PLAZA CALVO SOTELO, Nº 9
09004 BURGOS

F) HNOS PERALTA CASADO

Fincas Nº 6, 13 y 16

D. CASTOR PERALTA CASADO
C./ VILLALON, Nº 28

09003 BURGOS

D. SANTOS PERALTA PEÑA

GRAL. VIGON, Nº 85-5º C

09005 BURGOS

G) VIVIENDAS BURGALESAS

Fincas Nº 9 y 18

D. JOSÉ LUIS VIVAR ANDREU

C./ CONDESTABLE, Nº 4

09004 BURGOS

D. CONSTANTINO ANGULO VARONA

AVDA. REYES CATÓLICOS, Nº 6-4º

09004 BURGOS

H) INMOBILIARIA CLUNIA E INMOBILIARIA RÍO VENA

Fincas Nº 10, 20, 21 y 23

D. ANTONIO MIGUEL MÉNDEZ POZO

AVDA. REYES CATÓLICOS, Nº 10

09004 BURGOS

I) D. ALFONSO RAMOS MARTÍNEZ

Fincas Nº 15 y 24

D. ALFONSO RAMOS MARTÍNEZ

C./ BEATO TOMAS DE ZUMARRAGA, Nº 37

01008 VITORIA

D. JAVIER PALENCIA LÓPEZ
PLAZA CALVO SOTELO, Nº 12-2º
09004 BURGOS
TELÉFONO: 20.41.42

J) D.MOISES LABARGA PERALTA

Finca Nº 17

D. TERESA LABARGA PERALTA
AVDA. REYES CATÓLICOS, Nº 24-7º B
09005 BURGOS

K) ARRANZ ACINAS CONSTRUCTORA SOCIAL, S.A

Fincas Nº 20 y 23

D. JESÚS ARRANZ ACINAS
PL/ ESPAÑA, Nº 1-1º
09004 BURGOS

L) HNOS MARTÍNEZ GARCÍA

Finca Nº 21

D. JOSÉ MARTÍNEZ GARCÍA
AVDA. GRAL. YAGUE, Nº 5-7º B
09004 BURGOS

M) HNOS RUIZ ALONSO

Finca Nº 22

Dª FELISA RUIZ ALONSO Y OTROS
C./ EMPERADOR, Nº 50-1º DCHA
09003 BURGOS

D^a. ANA MARÍA RUIZ ALONSO
AVDA. GRAL. YAGUE, N^o 8-7^o A
09004 BURGOS

D. JESÚS RUIZ ALMENDRES
AVDA. VALENCIA DEL CID, N^o 5-8^o A
09002 BURGOS

D. FLORIAN FERNANDO RUIZ GONZÁLEZ
C./ LEÓN, N^o 2-3^o A
09003 BURGOS

D. JESÚS RUIZ ALONSO
C./ EMPERADOR, N^o 48-2^o IZQ
09003 BURGOS

N) EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL

Finca N^o 26

ILMO. SR. D. VICENTE ORDEN VIGARA
PRESIDENTE DE LA EXCMA DIPUTACIÓN PROVINCIAL
PASEO DEL ESPOLÓN, N^o 2
09004 BURGOS

Ñ) HNOS PERALTA GÓMEZ

Finca N^o 27

D. MOISES PERALTA GÓMEZ
C./ VITORIA, N^o 35-10^o B
09004 BURGOS

O) D^a TERESA SAN MARTÍN ORTEGA

Finca N^o 28

D^a TERESA SAN MARTÍN ORTEGA

C./ SAN FRANCISCO, N^o 159-2^o C

09005 BURGOS

P) PETRA RAMIREZ IGLESIAS

Finca N^o 11

RESIDENCIA MONJAS DE LA CARIDAD

VITORIA

MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Las obras de urbanización, que comprenderán la totalidad de la infraestructura, el sistema viario y peatonal, las zonas verdes y las zonas deportivas de pistas se ejecutarán en una sola etapa, a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización. Al ser el sistema elegido el de compensación las obras serán sufragadas por los propietarios en función a los derechos y deberes en el sector.

COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS

PRIMERO.- Tendrán la condición de urbanizadores los propietarios actuales de los terrenos la Junta de Compensación y aquellas personas o entidades a quienes se transmita la titularidad de los mismos, antes de que se hubiese efectuado la urbanización y la implantación de las dotaciones y equipamientos previstos. En las enajenaciones que se efectúen, el adquirente se subrogará en las obligaciones urbanísticas del vendedor.

SEGUNDO.- Los urbanizadores llevarán a cabo por sí mismos, mediante contratos con empresas urbanizadoras o de gestión, a través de contratos o convenios con posibles compradores, o a través de la fórmula que mejor pudiera convenirles, las siguientes obras e instalaciones previstas en el Plan Parcial:

A. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

1.- CALLES Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS

Obras de explanación, pavimentación de calles e implantación de aparcamientos públicos. La titularidad futura de viales y aparcamientos pasará a corresponder al Ayuntamiento, a quien serán cedidas, y éste debe aceptar, conforme al procedimiento y formalidades del Artº 180 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Su mantenimiento corresponderá primero a los urbanizadores y después al Ayuntamiento, y una vez recibida la obra por el mismo.

2.- RED DE ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE

El servicio de agua será servido por la entidad prestataria. Los urbanizadores establecerán el correspondiente concierto a los efectos de la obtención del servicio. En él se determinará la titularidad y mantenimiento de las instalaciones, correspondiendo en las redes públicas al Servicio Municipalizado de Aguas.

3.- RED DE SANEAMIENTO Y ESTACIONES DEPURADORAS

Corresponde a las redes de saneamiento de aguas pluviales y fecales.

Estas infraestructuras, una vez instaladas, en el momento de la recepción definitiva serán cedidas gratuitamente al Ayuntamiento, quien, desde ese momento, se encargará de su conservación.

4.- REDES DE ELECTRIFICACIÓN (REDES DE ALUMBRADO PÚBLICO, DE VIALES, PARQUES, JARDINES, ZONAS DE USO COMÚN).

Una vez realizada la instalación y celebrado el contrato correspondiente con la empresa suministradora, los derechos que sobre esta red correspondan a los urbanizadores serán cedidos al Ayuntamiento. El mantenimiento irá a cargo del Ayuntamiento. Los contadores, instalados a pie de caseta transformadora, irán a nombre del Ayuntamiento quien responderá del importe del consumo.

B.- EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES

5.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO

El sistema de espacios libres de dominio y uso público será cedido gratuitamente al Ayuntamiento, Su mantenimiento corresponderá al Ayuntamiento.

6.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO COMUNITARIO

Los espacios libres de uso comunitario, complementarios del sistema de espacios libres de uso y dominio público, serán mantenidos por el Ayuntamiento.

7.- CESIONES DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS

La cesión de suelo en el Plan Parcial para centros docentes públicos se efectuará a favor del Ayuntamiento, quien se comprometerá siguiendo el plan de etapas previsto en el PGOU a concertar con el Ministerio de Educación y Ciencia la implantación de los correspondientes servicios docentes.

TERCERO.- Las obras de infraestructura y la implantación de los equipamientos y dotaciones se llevará a efecto según lo previsto en el Plan de Etapas de este Plan Parcial, y las cesiones al Ayuntamiento, o concesionarios de servicios se podrá efectuar, a juicio de los urbanizadores, por fases, en cuyo caso la recepción definitiva se efectuará asimismo por fases.

CUARTO.- Para la seguridad del tráfico jurídico a que se refiere el artículo 62. de la Ley del Suelo, en toda la enajenación de terrenos, inmuebles y demás unidades resultantes del planeamiento deberá hacerse constar la fecha de aprobación del Plan Parcial por la Comisión Provincial de Urbanismo, y asimismo, que es inherente a la adquisición de parcelas, inmuebles y demás derechos en la Urbanización, tanto para los adquirentes como para los que de ellos traigan causa.

Para garantía de los futuros adquirentes, el Ayuntamiento podrá aprobar una cédula urbanística y publicarla en el Boletín Oficial de la Provincia, en la que se contengan las oportunas referencias a las cargas urbanísticas que afectan a los propietarios integrantes del núcleo y que obligan a los que adquieran titularidad de derecho real en el mismo.

QUINTO.- Se implantará el servicio de basuras concertado por el Ayuntamiento, como hace en el resto de la ciudad.

SEXTO.- El Ayuntamiento también implantará y sufragará el servicio de limpieza viaria y baldeo, de la misma forma que el caso anterior.

SÉPTIMO.- El mantenimiento de la jardinería y ornamentación de zonas verdes, correspondientes al sistema de espacios de dominio público, viario e itinerarios peatonales, será sufragado por el Ayuntamiento a partir de la fecha de recepción de este equipamiento.

OCTAVO.- Con ocasión de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, por parte de cada uno de los propietarios pertenecientes a la Junta de Compensación del sector y para garantizar el cumplimiento de sus compromisos se avalará con la presentación ante esa Junta de Compensación por importe del 6% del coste estimado de lo que le correspondería de la urbanización.