APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE BURGOS EN FECHA

8 JUN 2006

Ejemplar:.....

REGISTRADO CON EL

Nº - 1092.06

EL ARQUITECTO DE VISADO.

PLAN PARCIAL S.U.R 2

En FUENTELCESPED

Provincia de Burgos

(MODIFICADO)

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/2005
En Fuentelcésped a 25 de ABRIL de 2006
El/La Secretario/a

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06.
En Fuentelcésped a 25 de ABRIL de 2006
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

Autor del Encargo:

S.M.G. PROMOCIONES FUENTELCESPED, S.L.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/2005
En Fuentelcésped a 25 de ABRIL de 2006
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN Comisión Territorial de Urbanismo DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS

Indice:

1.- ANTECEDENTES.
- 1.1.- Objeto del trabajo.
- 1.2.- Autor del encargo.
- 1.3.- Equipo redactor.

2.- SITUACIÓN Y DELIMITACION.

3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
- 3.1.- Usos y edificaciones existentes.
- 3.2.- Infraestructuras existentes.

4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

5.- ANTECEDENTES LEGISLATIVOS.

6.- NORMATIVA BASICA APLICABLE.
- a.- Normativa urbanística de carácter estatal.
- b.- Normativa urbanística de carácter autonómico.
- c.- Normativa urbanística de carácter local.

7.- LEGISLACIÓN APLICABLE Y NORMATIVA.
- 7.1. Normas urbanísticas municipales de Fuentelcesped para la ordenación del SUR 2
  - 7.1.1. Desarrollo del suelo apto para urbanizar SUR 2: normativa general.
  - 7.1.2. Desarrollo del suelo apto para urbanizar SUR 2: normas específicas.
- 7.2. Normas urbanísticas contenidas en el "REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN." (Decreto 22/2004, de 29 de enero) Que desarrolla la ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999 de 8 de abril.

  REGLAMENTO para desarrollar el SUR 2.
  - 7.2.1. Cap. IV Planeamiento de desarrollo. Sec. 2° Planes Parciales
    - 7.2.1.1. Elaboración del Plan Parcial.
  - 7.2.2. Ejecución del planeamiento: Gestión urbanística.
    - 7.2.2.1. Disposiciones generales
    - 7.2.2.2. Actuaciones integradas: sistemas de actuación.
  - 7.2.3. Proyecto de actuación.
  - 7.2.4. Proyecto de reparcelación.
  - 7.2.5. Proyecto de urbanización.

8. APLICACIÓN DE LAS NORMAS Y CÁLCULOS.
- 8.1. Cálculo de capacidad del Sector, espacios libres, equipamiento y aparcamientos.
  - 8.1.1. Sistemas locales de equipamiento.
  - 8.1.2. Sistemas locales de de espacios libre públicos.
  - 8.1.3. Sistemas local de Aparcamientos.
  - 8.1.4. Parcelas dedicadas a vivienda de Protección pública.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de ABRIL de 2006
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

8.1.5. Cesión de suelo urbanizado al Ayuntamiento.

9.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES.

9.1.- Justificación de su conveniencia y oportunidad.
9.2.- Delimitación del sector y sistema de actuación.
9.3.- Objetivos y criterios de la ordenación del sector.
9.4.- Justificación de la solución adoptada.
9.5.- Descripción de la solución adoptada:
9.5.1.- Estructura urbana. Organización general.
9.5.2.- Edificación residencial.
9.5.3.- Sistema de espacios libres de uso público y equipamientos.
9.5.4.- Red viaria y peatonal. Aparcamientos.
9.5.5.- Jardinería y mobiliario urbano.
9.5.6.- Esquema de las redes y servicios.
9.5.7.- Cuadro general de superficies.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/2005
En Fuentelcésped a 25 de ABRIL de 2006.
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

10.- ORDENANZAS PROPIAS DEL PLAN PARCIAL.

10.1. Criterios generales de edificación.
10.2. Normas de los proyectos y obras de urbanización:
Red viaria: diseño, capacidad y materiales.
Abastecimiento de agua: diseño, capacidad y materiales.
Evacuación de aguas residuales: diseño, capacidad y materiales.
Red de energía eléctrica: diseño, capacidad y materiales.
10.3. Obras de edificación residencial unifamiliar, plan parcial S.U.R.
10.4. Obras de edificación: terrenos y equipamientos de uso y dominio público.
10.4.1. Parques y jardines.
10.4.2. Zona de equipamientos públicos.

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
Comisión Territorial de Urbanismo
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS

11.- PLAN DE ETAPAS

11.1.-Formalización de cesiones.
11.2.- Documentación y tramitación.
11.3.- Fases de la urbanización.
11.4.- Etapas de la edificación.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de ABRIL de 2006
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

12.- ESTUDIO ECONÓMICO.

12.1.- RELACION DE GASTOS DE URBANIZACION A CONSIDERAR
1.- Gastos de Gestión
2.- Obras y servicios
3.- Instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos e Indemnizaciones a propietarios y arrendatarios
12.2.- EVALUACION ECONOMICA
a.- Costo de las obras de urbanización
b.- Coste de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos
c.- Coste de indemnizaciones a propietarios y arrendatarios
d.- Coste total aproximado
12.3.- INDICES ECONÓMICOS
A.- Coste por m^2 de parcela.
B.- Coste por parcela media.

13.- CONSIDERACIONES FINALES.

14.- PLANOS:

1. Localización Provincial y Municipal.
2. Ordenanzas Municipales.
3. Estudio topográfico estado actual.
4. Estado actual, instalaciones, servicios y edificaciones existentes.
5. Plano catastral, Propiedad.
6. Zonificación, reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos.
7. Red de vías públicas y aparcamientos: alineaciones y rasantes, cotas y superficies.
8. Parcelación de uso exclusivo privado.
9. Ordenanza, máxima ocupación y secciones.
10. Instalación saneamiento fecales y pluviales
11. Instalación de telecomunicaciones.
12. Instalación abastecimiento de agua potable.
13. Instalación electricidad y alumbrado publico.

Esto documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/2005
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

Esto documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS
Comisión Territorial de Urbanismo

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/2005
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
El/La Secretario/a

1.- ANTECEDENTES

1.1.- OBJETO DEL TRABAJO

Se presenta esta "modificación" al Plan Parcial SUR 2 en Fuentelcesped como consecuencia de una incorrecta medición de las parcelas que lo forman que dio como resultado el desarrollo del texto original sobre una superficie y una forma distintas a la real. La diferencia mas sustancial con la primera medición es la reducción de la superficie total del sector que ha pasado de 23.883,02 m^2 a 22.396,60 m^2 , fruto de esta reducción de la superficie total del sector son la reducción proporcional del resto de las superficies de la diferentes zonas; se ha aprovechado para modificar ligeramente el trazado de los viales y para adecuar el entronque de estos con la carretera BU-945.de Fuentespina a L. P. Segovia a la Ley 2/1990, de 16 de marzo de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León, en su articulo 22, donde establece la competencia del órgano titular de la carretera para regular los accesos a las mismas; a pesar de que al carecer la Comunidad de Castilla y León de un Reglamento que desarrolle la citada Ley 2/1990 de Carreteras, esta circunstancia obliga a tomar como referencia, lo indicado en el Reglamento General de Carreteras aprobado en el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, el cual se justifica en este anejo.

El objeto del presente "Modificado" al Plan Parcial de Ordenación es la ordenación y desarrollo del área denominada por las Normas Urbanísticas Municipales de Fueltelcesped: Suelo Urbanizable Residencial 2 que denominaremos Sector S.U.R. 2, para dar cumplimiento a las Normas Urbanísticas de Fuentelcesped, a la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León LUCyL y al Reglamento de Castilla y león (Decreto 22/2004, de 29 de enero) que desarrolla la anterior ley. El Plan es de iniciativa particular y surge a solicitud de los propietarios siguientes que constituyen el 98,45 % del total del sector.
Ya que las diferencias de este "Modificado" con respecto al texto original son de significativa importancia, se procederá de nuevo a la "aprobación inicial", pues el texto original cuenta en la actualidad con aprobación inicial y provisional.

1.2.- AUTOR DEL ENCARGO

El presente Plan Parcial residencial se refiere al Sector S.U.R. 2, que luego se describirá, del área de Suelo Urbanizable situada al Norte de fuentelcesped (Provincia de Burgos), de acuerdo con las vigentes Normas Urbanísticas Municipales, redactándose por encargo de la sociedad " S.M.G. Promociones Fuentelcesped, S.L.", formada por los propietarios que poseen más del 50% del aprovechamiento.
Dada la inactividad manifiesta para el desarrollo del S.U.R. 2, los propietarios siguientes del suelo urbanizable S.U.R. 2, que son dueños de más del 50%, actuando en su propio nombre:

Declaran:
Que siendo los abajo firmantes propietarios de una superficie que representa el 98,45% de la superficie del SUELO URBANIZABLE SUR 2 (según Normas Urbanísticas de Fuentelcesped, acuerdan:
" S.M.G. Promociones Fuentelcesped, S.L."con C.I.F. B 09438664, con domicilio en Plaza de la Virgencilla nº 10 de Aranda, código postal 09400 y teléfono 947 50 96 96.

PRIMERO: INICIAR la tramitación del SUELO URBANIZABLE S.U.R. 2

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped á 25 de 04 de 2006
El/La Secretario/a

1.3.- EQUIPO REDACTOR

El presente "Modificado" al Plan Parcial ha sido redactado por el arquitecto:

D. MIGUEL PÉREZ SERRANO, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León, Delegación de Burgos, con el nº 1.875, NIF: 13.116.942 – L, con domicilio en la C/ Loudum, nº 74, CP 09006 – Burgos, teléfono/fax. 947 – 21 01 60, móvil 617- 40 73 93 y e-mail: mpsarquitecto@telefonica.net

Fuentelcesped, mayo de 2005

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/2005
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

Fdo. Don Javier Armendáriz, en representación de S.M.G. PROMOCIONES FUENTELCESPED, S.L.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA Y LEÓN ESTE
Demarc. de BURGOS
13 MAR 2006
VISADO

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/2006.
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
Comisión Territorial de Urbanismo
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/2005
En Fuentelcésped a 25 de ABRIL de 2006
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

2.- SITUACIÓN Y DELIMITACION.

El Sector se sitúa colindante al norte con el casco urbano de Fuentelcesped, a 93 kilómetros al sur de la capital de la provincia de Burgos, a la izquierda de la carretera C-114 de salida del pueblo en dirección a Aranda de Duero y al borde de esta y del Casco consolidado de Fuentelcesped, existiendo continuidad tanto en todos los servicios como en la acera de la carretera.

La superficie bruta o total, topografiada del Sector es de 22.396,60 m², mientras que las Normas Urbanísticas Municipales marcan para este sector una superficie de 23.500 m² (Se tomará a todos los efectos la superficie topografiada de Sector).

El sector posee los siguientes Linderos:

- Este, con la antigua carretera general C-114 de Fuentelcesped a Aranda, hoy BU-945.de Fuentespina a L.P. Segovia.
- Sur, con parcelas rústicas 606, 9006.
- Oeste, con parcelas rústicas 597, y 606.
- Norte con parcela rústica 608 y carretera general C-114 de Fuentelcesped a Aranda.

El municipio de Fuentelcesped se encuentra situado en la parte sur de la provincia de Burgos en el limite con la provincia de Segovia, partido judicial de Aranda de Duero, situado a 10 kilómetros de esta ciudad y a 93 de Burgos, en la margen derecha de la carretera nacional de Madrid a Burgos.

Su término municipal limita con los de Fresnillo de las Dueñas al norte, Vadocondes y Santa Cruz de la Salceda al este, Montejo de la Vega de la Serrezuela en la provincia de Segovia al sur y Fuentespina al Oeste.

La superficie del término municipal es de 22,30 Km².

La geografía de su término es accidentada, con desniveles de hasta 40 metros entre el núcleo urbano y los puntos más elevados del término, que son: Carramontejillo de 936 mts., el alto de l Nogal de 935 mts., Alto de Carretorre de 928 mts., Santa Maria del Monte de 908 mts. Y Valdecaleras de 906 mts.

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN Comisión Territorial de Urbanismo DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS

El núcleo se encuentra a una altitud sobre el nivel del mar de 892 mts.

Ocupa el caserío el centro del término municipal, en el vallejo que origina el río.

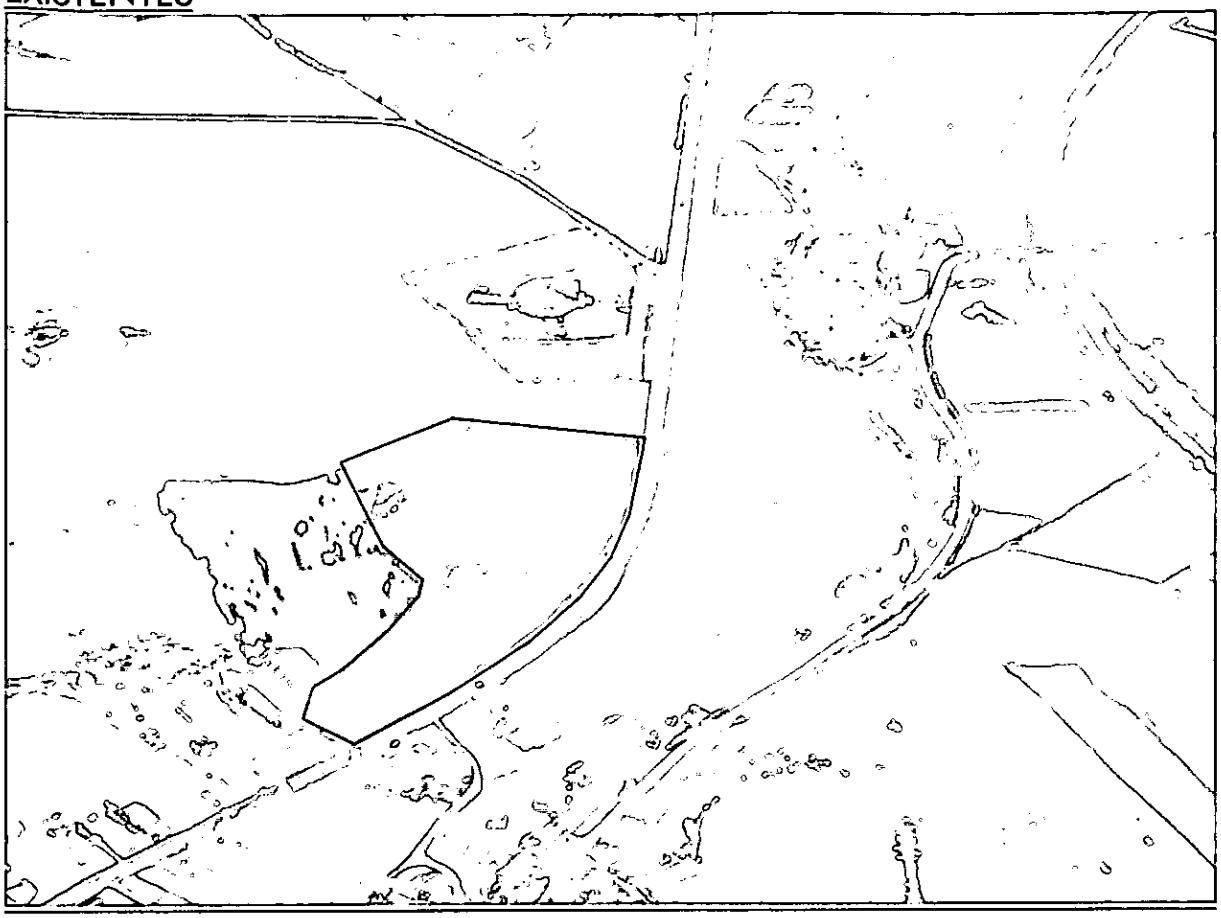
El término no está bañado por cursos de agua de importancia, sino de arroyos menores.

La vegetación autóctona es escasa y la existente se basa en robledal, encinas, quejigos y monte bajo. La mayor parte del término municipal posee aprovechamiento agropecuario con mayoría de vid en denominación de origen de Ribera de Duero. La climatología del termino municipal corresponde al de la Ribera del Duero, sub comarca del valle de Riaza, siendo continental de tipo mediterráneo, semiárido con temperaturas medias anuales más elevadas que las de la media provincial y con una precipitación anual mínima en épocas estival y un periodo seco claramente marcado que ocupa de junio a octubre. La temperatura oscila entre los 28 ° en verano y los -6° en invierno, sobrepasando raramente estas temperaturas.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/2006
En Fuentelcésped a 25 de ABRIL de 2006
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES



Vistas estado Actual.

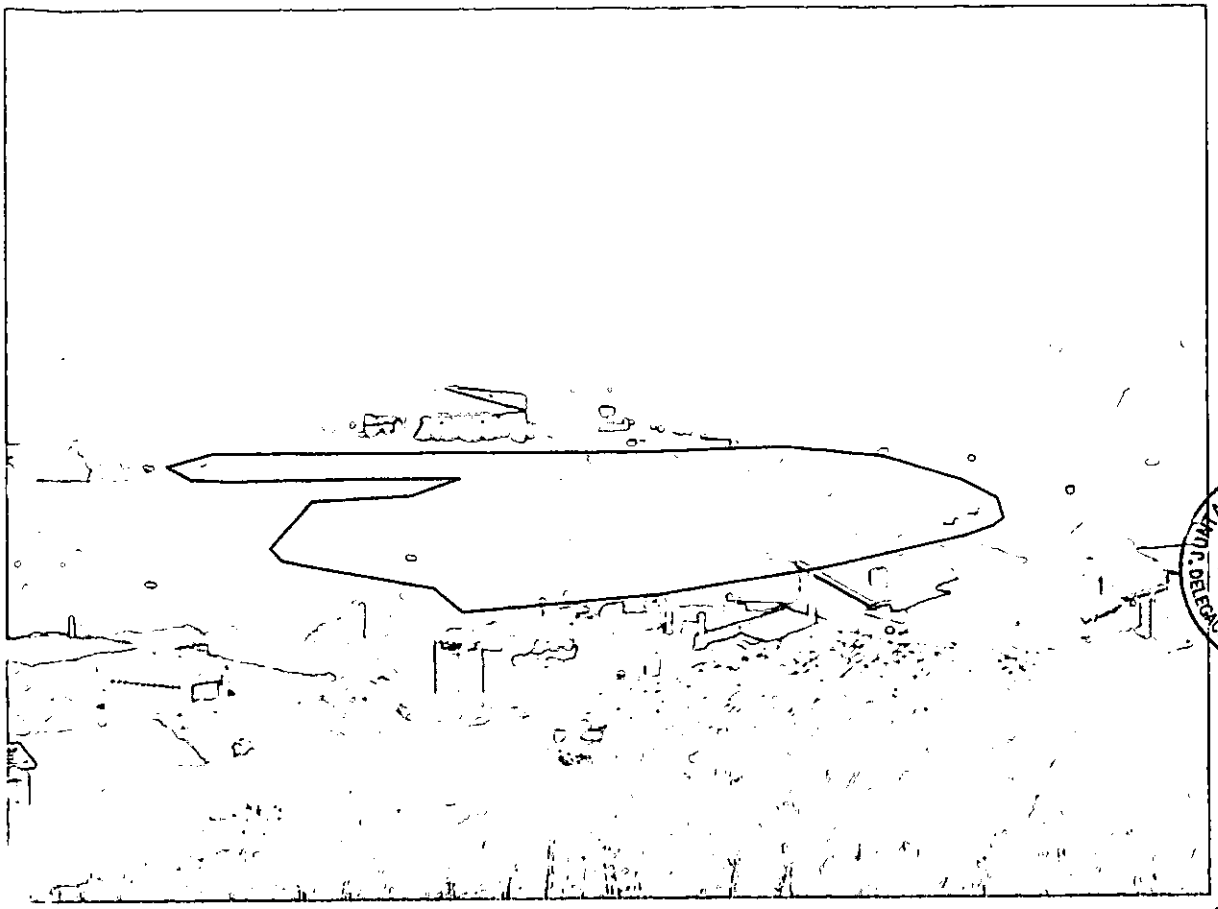
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. Comisión Territorial de Urbanismo. DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/2005
En Fuentelcésped a 25 de ABRIL de 2006
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/2006
En Fuentelcésped a 25 de ABRIL de 2006
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)



Vistas estado Actual

Este documento se aprobó...PROVISIONAL 1ª...
por acuerdo/Resolución de fecha...13/10/2005.
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
El/La Secretario/a

JUNTA DE CASTILLA Y LEON
Comisión Territorial de Urbanismo
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

3.1.- Usos y edificaciones existentes.

El estado actual de los terrenos incluidos en la delimitación del Sector queda reflejado en los planos Cartografía: Información y medición, catastral y anexo fotográfico.
En cuanto a los usos de la superficie del Sector consisten en fincas de monte bajo y muy abierto sin apenas vegetación de tamaño medio, las tres pequeñas parcelas corresponden con antiguos huertos hoy sin uso.
En los alrededores destacan mayoritariamente las edificaciones de viviendas unifamiliares cuyas tipologías son las mismas que presenta el plan parcial: pareadas y alguna aislada que conforman el borde o perímetro del núcleo de Fuentelcesped, existiendo también algunos almacenes, bodegas, cobertizos, etc. que se sitúan colindantes, pero fuera del Sector.
De acuerdo con las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, todas estas edificaciones así como los jardines, huertos y arbolado anexos quedan incluidas en Suelo Urbano de Fuentelcesped.

3.2.- Infraestructuras existentes.

Son las propias del núcleo de Fuentelcesped, a las cuales deberán acometer las nuevas redes proyectadas en el Plan Parcial, representándose en la documentación gráfica las Infraestructuras Existentes.

Dichas redes municipales se desarrollan en el entorno del borde sur del Sector básicamente en la carretera C-114 por la que se accederá al sector.

Existen redes de agua potable y saneamiento de reciente construcción paralelo al borde del S.U.R. con el perímetro del casco urbano, además de redes de telefonía al borde del

Este documento se aprobó...PROVISIONAL 2ª...
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/2006
En Fuentelcésped a 25 de ABRIL de 2006
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

sector, y la de electricidad en media tensión atravesando el sector, esta línea abastece el transformador situado junto al cementerio que da cobertura a todo el casco urbano, a esta línea deberá acometer el nuevo transformador que de cobertura a este sector y al colindante también en desarrollo. No existe red de combustible líquido que abastezca el municipio de Fuentelcesped, ni esta prevista su instalación.

La red de distribución eléctrica, de telecomunicaciones, de saneamiento y abastecimiento de agua potable será enterrada canalizándose a lo largo de la urbanización.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo [illegible] de fecha 13/10/2005

En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
Ella Secretariola

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo [illegible] de fecha 20/04/2006

En [illegible] a 25 de 04 de 2006
Ella Secretariola

4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La estructura de la propiedad esta compuesta por fincas privadas, integradas todas ellas en el S.U.R. 2, no existiendo ningún camino dentro de la delimitación del Sector, exponiéndose en el plano de información sobre Fincas Catastrales, donde aparece también el correspondiente listado de fincas y superficies afectadas.

De acuerdo con los datos anteriores resulta una estructura fragmentada en claro desequilibrio, a base de tres parcelas de pequeña dimensión y una grande que ocupa el 98,28%.

Esta parcela mayoritaria ha sido de propiedad municipal hasta hace varios meses en que ha sido enajenada a favor de la sociedad propietaria actual. Por tanto es iniciativa del propio Ayuntamiento de Fuentelcesped el desarrollo de este sector, de la creación de suelo urbano capad de albergar nuevas áreas residenciales, que consigan atraer nueva población al municipio. En la actualidad existe incluso un déficit de vivienda en el municipio que obliga a la población de Fuentelcesped a la búsqueda de vivienda en municipios cercanos.

Los datos particularizados y detallados, indicando los propietarios y la superficie de las fincas afectadas, de acuerdo con los datos catastrales, se exponen a continuación, bien entendido que la determinación exacta y definitiva de dichas superficies se establecerá en la subsiguiente reparcelación.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/2005
En Fuentelcesped a 25 de 04 de 2006
Fdo. Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/2006
En Fuentelcesped a 25 de 04 de 2006
Fdo. Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

JUNTA DE CASTILLA Y LEON
DELEGACION TERRITORIAL DE BURGOS
Comisión Territorial de Urbanismo

CUADRO 1: RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS Y SUPERFICIES SEGÚN MEDICIÓN TOPOGRÁFICA

CUADRO DE FINCAS APORTADAS Y CUOTAS DEL PLAN PARCIAL SUR 2 DEL FUENTELCESPED según los datos obtenidos,

FINCAS DE PARTICIPADAS	POLÍGONO	PARCELAS APORTADAS	PROPIETARIO	SUP. APORTADA (m²)	CUOTA APORTACIÓN (%)
A	RÚSTICA	607-506	S.M.G. PROMOCIONES FUENTELCESPED SL	22.011,76	98,29
B	"	25052-506	CONSUELO MATEO ARRANZ	211,02	0,94
C	"	35053-506	VALENTÍN MARINA DIAZ	130,03	0,58
D	"	25054-506	DESCONOCIDA	43,79	0,19
TOTAL				22.011,76	100 %

SEGÚN ESTE CUADRO LOS PROPIETARIOS – PROMOTORES DEL PLAN PARCIAL TIENEN EL 22.011,76 / 22.396,60= 98, 29% POR LO QUE CUMPLEN EL ART. 259 del "Reglamento de Urbanismo de Castilla y León" para ejecutarlo mediante el SISTEMA DE COMPENSACIÓN o de CONCIERTO (En caso de que lleguen a hacerse propietarios de la totalidad de las parcelas englobadas en el sector) que exige tener al menos el 50 por ciento del aprovechamiento de la unidad de actuación.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05.
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
El/La Secretario/a

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06.
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS. Comisión Territorial de Urbanismo

9.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES

9.1.- JUSTIFICACION DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El artículo 259 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establece para el suelo urbanizable delimitado:
El sistema de compensación podrá utilizarse a iniciativa de los propietarios a los que corresponda al menos el 50 por ciento del aprovechamiento de la unidad de actuación.
En el sistema de compensación los propietarios asumirán el papel de urbanizador, constituidos en Junta de Compensación, y representados por el órgano directivo de la misma, en el que estará representado el Ayuntamiento.
Igualmente, el artículo 255 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establece para el suelo urbanizable delimitado:
El sistema de concierto tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador:
a) El propietario único o la comunidad en proindiviso de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público.
b) El conjunto de los propietarios de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público, garantizando solidariamente su actuación ante el Ayuntamiento mediante alguna de las siguientes posibilidades:

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

1°. Suscribiendo un convenio por todos ellos.
2°. Suscribiendo un convenio urbanístico con el Ayuntamiento.
3°. Constituyendo una sociedad mercantil participada por todos ellos.
4°. Constituyendo una Asociación de Propietarios.

En este sentido, resulta procedente la iniciativa emprendida por 98,29 % de los propietarios del S.U.R. 2 que actuarán en representación del resto de propietarios mediante el Sistema de Compensación, o comprando el resto de suelo mediante el sistema de concierto, y que en ejercicio de sus facultades, presenta a tramitación este Plan Parcial, resultando obvia la conveniencia y oportunidad de su desarrollo teniendo en cuenta básicamente, la demanda de vivienda unifamiliar en la zona y en especial en el casco urbano del pueblo, que se enmarca dentro del entorno de la ciudad de Aranda.
Por otra parte, la redacción de este Plan Parcial y su futura ejecución se corresponde con la política municipal de fomentar el desarrollo del municipio, principalmente en la oferta de conjuntos residenciales de baja densidad, preferentemente, de vivienda unifamiliar y espacios lúdicos de recreo y equipamiento de uso y dominio público.

9.2.- DELIMITACION DEL SECTOR Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

En cuanto a la delimitación del Sector nos remitimos a lo ya expuesto la Memoria y en los Planos de delimitación, cotas y superficies.
En cuanto al sistema de actuación, se propone el "Sistema de Compensación" o el sistema de "Concierto" para el desarrollo del Sector, de acuerdo también con lo establecido por las Normas Urbanísticas Municipal, lo que le legitima para tomar la iniciativa, de acuerdo con lo establecido en los Artículos 255, 259, 260, 261 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

9.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL SECTOR

La generación y selección de alternativas de ordenación y diseño han venido presididas, básicamente, por las condiciones del desarrollo preexistente y los siguientes criterios y objetivos contrastados

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/07/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

con el Ayuntamiento y los promotores del Plan Parcial.

- Conexión integrada de la ordenación del Sector con el núcleo actual y sistemas generales (viales, servicios, etc.)
- Plena integración en la estructura urbana de la zona, procurando el mejor acoplamiento con las zonas colindantes.
- Consideración de las directrices y condicionantes relativos a la ordenación urbanística actual; al medio físico; al medio socio-económico; infraestructura viaria e infraestructuras de servicios urbanos.
- Diseñar una parcelación y zonificación de usos racional que favorezca la calidad de vida en el futuro conjunto residencial, dotando de homogeneidad o equivalencia en todo el polígono de niveles de dotaciones, oportunidades, ambientación y animación urbana.
- Ubicar las dotaciones y equipamientos legales obligatorios en contacto con las construcciones colindantes del núcleo de Fuentelcesped para favorecer la accesibilidad.
- Proyectar desarrollos continuos articulados que eviten segregaciones y favorezcan la convivencia e integración social.
- La ordenación de espacios y volúmenes, así como la localización de las actividades y su intensidad, debieran contribuir a proporcionar un sentido muy "urbano" al conjunto; deberá lograrse un "trozo de ciudad", no una "urbanización residencial segregada" del desarrollo urbano preexistente.
- Revalorizar el concepto de "calle y plaza", maximizando el sentido urbano de las mismas, facilitando la convivencia social.
- Maximizar la accesibilidad de las viviendas a las zonas verdes, deportivas y dotaciones, que deberán concentrarse en una única área, dado el tamaño del Sector.
- Evitar espacios residuales sin entidad suficiente (recortes "verdes", esquinas, triángulos, etc.) de difícil conservación, que pronto se convierten en zonas sucias y peligrosas para niños y ancianos.
- Proyectar un diseño de espacios y edificaciones muy racional, sencillo y comprensible, debidamente conectado e integrado con el núcleo existente y calles perimetrales.
- Las edificaciones de viviendas debieran ser de tal forma que proporcionen adecuado soleamiento, vistas amplias y ventilación cruzada a las viviendas.
- Establecer los esquemas básicos indicativos de los servicios urbanos de los que se debe dotar a la unidad, y sentar las bases para el posterior Proyecto de Urbanización.
- Proyectar la parcelación de forma que facilite las cesiones y asignaciones futuras en la reparcelación posterior; establecer unas bases coherentes para la futura gestión de la unidad de actuación.
- Considerar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 36 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, respecto a "Sostenibilidad y protección del medio ambiente".
- Considerar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 37 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, respecto a "Protección del patrimonio cultural".
- Considerar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 38 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, respecto a "Calidad urbana y cohesión social".

9.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCION ADOPTADA

En el apartado siguiente se hace la descripción detallada de la alternativa de ordenación y diseño adoptada para el Sector. La selección de esta solución sobre otras alternativas estudiadas ha sido motivada por un mayor grado de compatibilidad y cumplimiento de los criterios y objetivos de planeamiento expresados en el apartado anterior, armonizando las propuestas con los deseos expresados por los promotores y las propias determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales.

Se ha considerado, así mismo, criterios de economía global, analizando el impacto que sobre los costos de ejecución (edificación y urbanización) producían las diferentes soluciones. En este sentido, se ha optado por la solución más económica y en nuestro criterio la más racional (entre las alternativas estudiadas) para la urbanización de viales y zonas verdes.

En cuanto a la tipología de edificación, sin embargo, se han desestimado soluciones de menor coste de construcción, maximizando criterios de bienestar, calidad ambiental, higiene y variedad. Es por esta razón por lo que la edificación residencial unifamiliar contempla dos tipologías establecidas en las Normas Urbanísticas municipales, dando mayor relevancia a la vivienda pareada sobre la aislada.

La solución adoptada, por otra parte, cumple las directrices y condiciones de las Normas Urbanísticas Municipales, tal como ya se ha expuesto, y satisface los condicionantes previos al planeamiento, resultando plenamente coherente con las magnitudes básicas de partida expuestas en los apartados anteriores y los requerimientos de integración al núcleo preexistente en el borde del Sector.

También se hace constar que no existen elementos valiosos del paisaje y de la vegetación ni culturales que integrar dentro de la nueva ordenación.

Se cumplen así mismo todos los requerimientos legales de equipamientos y zonas verdes señalados en los apartados anteriores y en la correspondiente Normas Urbanísticas Municipales , en la Ley 5/1999 LUCyL y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Como convenio con el Excmo. Ayuntamiento de Fuentelcesped se acordará la distribución tanto en propiedad como en superficie del suelo dedicado a equipamiento público. En este mismo convenio se acordará la localización del suelo de cesión obligatoria correspondiente al 10 % de parcelas con uso residencial.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

9.5.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA

9.5.1.- Estructura urbana. Organización general.

Los requerimientos del planeamiento urbanístico y los propios objetivos y criterios del Plan Parcial, han conducido al diseño de una urbanización basada en la racionalidad economica y sostenibilidad de la construcción de viales y a un criterio de bienestar y funcionalidad de las futuras viviendas, intentando reproducir o seguir el modelo del desarrollo actual, mediante conjuntos de vivienda unifamiliar ordenados y conectados adecuadamente con el borde norte de Fuentelcesped.

La solución final se transcribe en un vial de transito rodado que recorre de norte a sur todo el sector, se bifurca a mitad en dos formando un anillo que facilite la circulación sin fondos de saco Este vial principal nace y vuelve a desembocar en la carretera general C-114 no habiendo sido posible por el aislamiento del sector la conexión directa con ninguna calle del núcleo de Fuentelcesped, la conexión con la carretera se hace por un camino existente que daba servidumbre a parcelas de carácter rustico y cuya servidumbre se conserva por el sector.
El esquema organizativo expuesto, resuelve de la manera más racional y económica posible las condiciones de borde del Sector, enlazándose adecuadamente con las calles y servicios perimetrales.

9.5.2.- La edificación residencial.

Las parcelas de uso residencial, se han dispuesto en general perpendiculares al vial con su lado mas corto dando al vial y su fondo mas largo perpendicular al vial resultando una tipología lo mas racional posible pensando en criterios de sostenibilidad, se aprovecha las pendientes de la parcela

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06 (FUENTELCESPED (PROVINCIA DE BURGOS) (MODIFICADO)
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

Este documento se aprobó... PROVISIONAL 1ª ...
por acuerdo/Resolución de fecha... 13/10/05 ...
En Fuentelcésped a... 25 ...de... OCTUBRE ...de... 05 ...
El/La Secretario/a

para integrar los posibles aparcamientos subterráneos. Se obtienen las 44 parcelas de edificación residencial.

Se permiten 2 tipologías de vivienda unifamiliar: aislada y pareada, tal y como establecen las propias Normas Urbanísticas de Fuentelcesped.

La distribución de las parcelas y su superficie queda reflejada en el siguiente cuadro.

PARCELA Nº	SUPERFICIE	FRENTE	FONDO	LATERAL DCHO	LATERAL IZQ
1	172,42 m²	6,30 m	6,56 m	26,45 m	28,29 m
2	183,73 m²	6,30 m	6,54 m	28,29 m	30,06 m
3	194,40 m²	6,30 m	6,50 m	30,06 m	31,68 m
4	204,62 m²	6,30 m	6,50 m	31,68 m	33,31 m
5	214,75 m²	6,30 m	6,48 m	33,31 m	34,82 m
6	292,15 m²	8,20 m	8,36 m	34,82 m	36,43 m
7	305,32 m²	8,20 m	8,34 m	36,43 m	37,97 m
8	315,71 m²	8,20 m	8,27 m	37,97 m	39,03 m
9	324,41 m²	8,20 m	8,27 m	39,03 m	40,07 m
10	330,51 m²	8,20 m	8,21 m	40,07 m	40,54 m
11	334,30 m²	8,20 m	8,21 m	40,54 m	41,00 m
12	338,09 m²	8,20 m	8,21 m	41,00 m	41,44 m
13	340,45 m²	8,20 m	8,20 m	41,44 m	41,44 m
14	339,00 m²	8,20 m	8,20 m	41,44 m	41,24 m
15	336,83 m²	8,20 m	8,21 m	41,24 m	40,82 m
16	332,22 m²	8,20 m	8,14 m	40,82 m	40,22 m
17	326,72 m²	8,20 m	8,35 m	40,22 m	39,07 m
18	338,91 m²	8,20 m	8,34 m	40,68 m	41,99 m
19	349,21 m²	8,20 m	8,29 m	41,99 m	43,19 m
20	358,78 m²	8,20 m	8,27 m	44,19 m	44,23 m
21	366,03 m²	8,20 m	8,24 m	44,23 m	45,05 m
22	372,04 m²	8,20 m	8,22 m	45,05 m	45,65 m
23	375,70 m²	8,20 m	8,21 m	45,65 m	45,95 m
24	377,68 m²	8,20 m	8,20 m	45,96 m	46,12 m
25	377,99 m²	8,20 m	8,20 m	46,12 m	46,08 m
26	377,64 m²	8,20 m	8,20 m	46,08 m	46,03 m
27	376,61 m²	8,20 m	8,20 m	46,03 m	45,81 m
28	365,53 m²	8,00 m	8,00 m	45,81 m	45,57 m
29	335,68 m²	22,42 m	3,83 m	24,36 m	31,25 m
30	347,59 m²	27,88 m	35,58 m	35,58 m	24,36 m
31	308,30 m²	7,10 m	7,10 m	43,05 m	42,77 m
32	308,85 m²	7,10 m	7,10 m	43,05 m	43,05 m
33	308,85 m²	7,10 m	7,10 m	43,05 m	43,05 m
34	308,85 m²	7,10 m	7,10 m	43,05 m	43,05 m
35	308,85 m²	7,10 m	7,10 m	43,05 m	43,05 m
36	308,85 m²	7,10 m	7,10 m	43,05 m	43,05 m
37	308,85 m²	7,10 m	7,10 m	43,05 m	43,05 m
38	308,85 m²	7,10 m	7,10 m	43,05 m	43,05 m
39	308,85 m²	7,10 m	7,10 m	43,05 m	43,05 m
40	308,85 m²	7,10 m	7,10 m	43,05 m	43,05 m
41	308,85 m²	7,10 m	7,10 m	43,05 m	43,05 m
42	308,85 m²	7,10 m	7,10 m	43,05 m	43,05 m
43	308,85 m²	7,10 m	7,10 m	43,05 m	43,05 m
44	308,85 m²	7,10 m	7,10 m	43,05 m	43,05 m

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS. Comisión Territorial de Urbanismo

Este documento se aprobó... PROVISIONAL 2ª ...
por acuerdo/Resolución de fecha... 20/04/06 ...
En Fuentelcésped a... 25 ...de... 04 ...de... 06 ...
El/La Secretario/a

La superficie total parcelada para vivienda privada (además de los posibles usos para estas parcelas fijados en la Normas Urbanísticas de Fuentelcesped) es 13.928,37 m2
El número de parcelas es de 44.
La edificabilidad total asignada es 7.260 m2.
Las parcelas asignadas a viviendas de protección oficial son: 10% x 44 parcelas = 4,4 parcelas de conformidad con el Art.38.2 de la Ley 5/99 modificada por la Ley 10/02 de 10 de Julio.
El Plan asigna 5 parcelas para la construcción de viviendas con algún régimen de protección que se señalan en el plano nº 8 y que son las siguientes:

- Parcela 1 superficie= 172,42 m2
- Parcela 2 superficie= 183,73 m2
- Parcela 3 superficie= 194,40 m2
- Parcela 4 superficie= 204,62 m2
- Parcela 5 superficie= 214,75 m2

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

9.5.3.- Sistema de espacios libres de uso público y equipamientos.

Los espacios libres de los terrenos reservados a equipamientos se han establecido al Norte del Sector, de manera que se favorezca su agrupamiento en un gran espacio que, a juicio del equipo redactor de este Plan Parcial, debiera constituirse en un único espacio de equipamiento, albergando quizá algún equipamiento deportivo al aire libre junto con zonas ajardinadas y arboladas, quedando a juicio del Ayuntamiento esta decisión, que en su caso quedaría finalmente establecida y proyectada en el correspondiente Proyecto de Urbanización, remitiéndonos a los Planos de Sistema de Espacios Libres y Equipamientos.

La zona ajardinada paralela a la carretera general C-114 permitirá la plantación de arbolado que amortigüe el ruido generado por el tráfico de esta vía.

Esta propuesta se basa, obviamente, en que por el tamaño del Sector (44 viviendas) y carácter de vivienda permanente, mayoritariamente, y su proximidad a Aranda no resultan necesarias otras dotaciones locales: docentes, asistenciales, etc.

Seguidamente se expone el cuadro de superficies, pudiéndose observar que el total de las mismas supera el estándar legal de 20 metros por cada 100 metros cuadrados construidos del uso predominante, que es de 7.723,40 m², tanto para espacios libres como para equipamientos, con los porcentajes mínimos del 5% para equipamientos y 5% para espacios libres sobre la superficie total del sector, tal y como ya se estableció en el apartado anterior de esta Memoria.

JUNTA DE CASTILLA Y LEON. Comisión Territorial de Urbanismo. DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS

9.5.4.- Red viaria y peatonal. Aparcamientos.

En cuanto a la red viaria proyectada para el Sector, ya ha sido suficientemente descrita y justificada en apartados anteriores, pudiéndose observar detalladamente en los Planos, donde aparecen las cotas y dimensiones de la misma, así como la distribución de plazas de aparcamientos y vados de acceso a las futuras parcelas, superándose el estándar legal de una plaza de uso público por cada 100 m² construídos del uso predominante (residencial= 7.723,40 m2), contemplándose un total de 78 plazas de aparcamiento, de las que 96 serán de dimensiones 2,25 x 4,50 m= 10,125 m²) y 2 plazas para minusválidos de dimensiones 4,50 x 4,50 m= 20,25 m²); alcanzando la superficie total de la red viaria, incluidos aparcamientos y aceras: 4.722,73 m².

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 26 de 04 de 06
El/La Secretario/a

9.5.5.- Jardinería y mobiliario urbano.

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

Con carácter indicativo y sin perjuicio del posterior Proyecto de Urbanización, se propone el tratamiento ajardinado de los espacios libres, que se formarán preferentemente con plantaciones y arbolado que tenga buenas condiciones fitosanitarias y suficiente porte.

Se procurará implantar especies que tengan pocas necesidades de riego y origen autóctono, limitando el césped a zonas de fácil mantenimiento y protegidas del tránsito peatonal. Como indica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su Articulo 105, el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50 %, igualmente en su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función. Se amueblarán en el posterior proyecto de urbanización fundamentalmente, los espacios destinados a jardín con mobiliario del mismo tipo que en el resto del núcleo urbano, de acuerdo con las directrices del Ayuntamiento.

9.5.6.- Esquema de las redes y servicios.

Los entronques a las redes urbanas de las que se proyectan en el sector deberán realizarse según las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales y Compañías Suministradoras. El Proyecto de Urbanización desarrollará de manera más precisa las previsiones del presente Plan Parcial, teniendo estas carácter de esquemas iniciales e indicativos, y en cualquier caso deberán cumplir las determinaciones aplicables de las Normas Urbanísticas Municipales en cuanto a condiciones de la urbanización. En los Planos de especifican las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y telecomunicación, que se extienden a lo largo del viario, básicamente, para dar acometida a las diferentes parcelas, conectándose con las redes municipales en las calles colindantes, consiguiendo así un mejor reparto de las aguas a los puntos más bajos del sector, sin perjuicio de lo que pueda establecerse en el Proyecto de Urbanización, previa consulta a las compañías suministradoras.

9.5.7.- Cuadro general de superficies

Resumiendo los cuadros de superficies desagregados por usos que han sido recogidos con mayor detalle en apartados anteriores, obtenemos el Cuadro General de Superficies que se expone a continuación.

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES

USO RESIDENCIAL DOMINIO PRIVADO	13.928,37 m²
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	772,34 m²
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	779,63 m²
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES DE DOMINIO PUBLICO	2.193,53 m²
RED VIARIA, APARCAMIENTOS Y ESPACIO PEATONAL DE DOMINIO PUBLICO	4.722,73 m²
TOTAL	22.396,60 m²

Este documento se aprobó PROVISIONAL 3ª
por acuerdo/Resolución de fecha 01/06/06
En Fuentelcésped a 01 de 06 de 06
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN Consejería de Fomento Comisión Territorial de Urbanismo DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

10.- ORDENANZAS PROPIAS DEL PLAN PARCIAL.

10.1. CRITERIOS GENERALES DE EDIFICACIÓN

(Serán de aplicación las Normas Municipales de Fuentelcesped).

Art. 70.-Número de habitaciones

1. A los efectos de estas Normas toda vivienda unifamiliar se compondrá como mínimo de cocina – comedor, dos dormitorios, uno de los cuales será de dos camas y cuarto de baño.

2. Las unidades de habitación de composición menor (con un solo dormitorio) se considerarán apartamentos.

3. Toda vivienda o apartamento tendrá al menos una habitación que dé a la calle u otro espacio libre de uso público.

Cuartos de baño

1. En las viviendas el cuarto de baño obligatorio será independiente, con acceso desde pasillo o distribuidor pero no desde una habitación, salvo la principal y si existe otro cuarto de baño común.

2. En el caso de apartamentos se admite su acceso desde del dormitorio.

3. En ningún caso la cocina servirá de paso al cuarto de baño.

Iluminación y ventilación

1. Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directa al exterior por medio de huecos de los cuales alguno será practicable y con una superficie suficiente para facilitar su iluminación y ventilación. En las fachadas de orientación con componente norte será obligatoria la doble carpintería.

2. Se admite el empleo de galerías para iluminación y ventilación de piezas habitables, siendo el hueco de la galería suficiente para facilitar la iluminación, debiendo tener practicable al menos la mitad de su superficie acristalada.

Dimensiones mínimas

1. Las dimensiones útiles mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

- Los dormitorios de una cama	6 metros cuadrados
- Los dormitorios de dos camas	10 metros cuadrados
- Cuarto de estar	12 metros cuadrados
- Cuarto de estar – cocina	16 metros cuadrados

2. La anchura mínima de los pasillos será de 1,00 metros

3. La anchura mínima libre de las piezas habitables será de 2,50 metros en planta baja y de 2,50 metros en las plantas piso.

4. En las viviendas con habitaciones abuardilladas, la altura computable de los parámetros

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

verticales será a partir de 1,50 m. La superficie en el caso de ser piezas habitables deberá cumplir lo expresado anteriormente. Si son dormitorios deberán alcanzar una cubicación mínima de 15 metros cúbicos.

Art. 71.- Viviendas con tipología rural.

En las viviendas de tipo rural que tengan aneja la cuadra o establo, estos locales deberán estar aislados de aquellos con entradas independientes, teniendo además su propia aireación y ventilación resuelta independiente. Estará expresamente prohibido la ventilación o iluminación a través de alguna pieza habitable de la vivienda.

Art. 72.-Aspectos constructivos y de instalaciones.

1. En todo edificio especialmente en los destinados a vivienda, se asegurará el aislamiento térmico necesario para protegerlo de las temperaturas extremas propias de la zona geográfica, debiendo cumplirse las disposiciones vigentes en estos aspectos, en especial la Norma Básica NBE – CT.

2. Las plantas bajas de las casas destinadas a vivienda o apartamentos estarán aisladas del terreno natural mediante una cámara de aire o capa impermeable que las proteja de las humedades del suelo.

3. Se permite la utilización de paneles receptores solares sobre cubierta, debiéndose pones especial cuidado en su instalación para evitar efectos visuales negativos.

4. La vivienda estará dotada de abastecimiento de agua corriente de la red municipal y de red de saneamiento entroncada con la red municipal, con los niveles de dotación señalados en estas Normas, salvo en los casos de edificación aislada, en que el abastecimiento y saneamiento podrán ser propios.

5. Las instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, (calderas, conducciones, depósitos de combustible, tanques nodriza, contadores, etc.) deberán cumplir con la legislación específica vigente y en particular con el Reglamento para tales instalaciones (Real Decreto 1618/1980). En ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

Art. 73.-Servidumbre de luces y vistas.

1. No se podrá abrir ventanas con vistas rectas u oblicuas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre las fincas colindantes, si no hay como mínimo dos metros de distancia hasta el lindero más próximo. Las referidas distancias deberán contarse en las vistas rectas desde la línea exterior de éstos donde los haya y para las oblicuas desde la línea de separación de las dos propiedades, todo ello sin perjuicio de lo establecido respecto a retranqueos en esta Normas.

2. En el caso de que cualquier título se hubiese adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre finca vecina, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a una distancia inferior a tres metros, tomándose la medida de forma indicada anteriormente.

Art. 74.-Patios

1. Las superficies destinadas a patios en edificios de nueva planta cuyo uso sea vivienda, tendrán un lado mínimo de 3 metros y una superficie mínima de 9 m²

2. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo ni

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

salientes de ningún género.

3. Los patios situados entre medianeras de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunadamente, para lo cual formularán escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya con posterioridad, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y que se presentará en el Ayuntamiento como requisito previo a la licencia.

10.2. NORMAS DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACION

Art. 20.- Sistema viario básico

Las Vías públicas constituyen el sistema de espacios destinados a la estancia y desplazamientos de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes.

Asimismo se representa el sistema de instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, etc.

Los Estudios de Detalle, Planes Especiales y los Proyectos de Urbanización de desarrollo de estas Normas Urbanísticas Municipales, completarán este sistema general debiendo respetar las determinaciones y estándares señalados en esta Normativa.

Art. 85.-Concepto

Los proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, conforme se detalle reglamentariamente.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Art. 86.-Contenido

Los Proyectos de Urbanización deberán contener los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Plano de situación y Planos de proyecto y detalle.
- Cuadros de precios y presupuesto.
- Pliego de condiciones de las obras.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcesped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

Deberán estar firmados por el técnico competente.

Art. 87.-Niveles de dotaciones y diseño

Los Proyecto de Urbanización se redactarán con los siguientes niveles de dotaciones y diseño:

1. La red de abastecimiento de agua se calculará con el consumo diario siguiente:

- Agua potable para uso doméstico: 200 litros habitante/día
- Agua de riego, piscinas y otros usos según el tipo de ordenación

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros obteniendo el

consumo máximo para el cálculo de la red multiplicando el consumo medio por tres.
Será preciso demostrar la disponibilidad del caudal suficiente bien procedente de la red municipal o particular, o de manantial propio.
La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.
Deberá acompañarse el análisis químico y bacteriológico de las aguas potables, así como el certificado de aforo del organismo oficial en el caso de captación no municipal.

2. Para el cálculo de la red de alcantarillado, el caudal a tener en cuenta será el mismo que el empleado en la dotación de agua, con excepción del agua prevista para riego.
La velocidad del agua a sección llena estará entre 0.5 y 3 m/seg.
Se dispondrán cargas de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0.5 m^3 para tuberías de diámetro menor de 30 cm., y de 1 m^3 para el resto.
Se establecerán pozos de registro en cambios de dirección, rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
Las conducciones de la red de alcantarillado serán subterráneas disponiéndose por terreno público a ser posible aceras y jardines.
Se dispondrá sistema separativo, si es económica viable, en las nuevas urbanizaciones o las reposiciones de canalizaciones, en previsión de una futura depuración.

3. El cálculo de las redes de energía eléctrica de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.
Las líneas eléctricas de baja tensión y alumbrado, serán subterráneas.
La línea de **media tensión será soterrada** desde el Centro de Transformación, atravesando el sector S.U.R. 2, hasta conectar finalmente con torreta existente.
Los centros de transformación se localizarán en lugares adecuados y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.
La red de distribución eléctrica para alimentación a las parcelas previstas se realizará según las indicaciones impuestas por la empresa suministradora Iberdrola S.A.
Se proyecta comenzar la línea de distribución interior a partir del centro de transformación desde el cual partirán las líneas particulares a cada modulo contador en cada parcela, junto con las arquetas necesarias para la correcta explotación del servicio, con los modelos utilizados por la compañía suministradora y según las Normas Particulares que para las Redes de Distribución en Baja Tensión tiene Iberdrola, S.A. como empresa suministradora.
Los materiales a emplear son los siguientes:

- Tubería de PVC de 3T Ø 160 mm. corrugado doble pared.
- Arquetas, marcos y tapas según los planos del Proyecto.
- Equipos de medida en el cerramiento de las parcelas.

4. La iluminación media para el alumbrado público medida a 1 m del pavimento será:

- En vías principales 10 lux
- En vías secundarias y peatonales 5 lux.

5. En toda nueva urbanización se dispondrán canalizaciones previstas para las instalaciones de telefonía, televisión por cable, según las normas de diseño de las empresas suministradoras.

6. La red viaria nueva se proyectará de acuerdo con las siguientes secciones:
- Vías principales: 10 metros
  - Anchura de calzada: 7,00 metros
  - Anchura de aceras: 1,50 metros a cada lado
- Vías secundarias: 8 metros
  - Anchura de calzada: 6,00 metros

JUNTA DE CASTILLA Y LEON Consejería de Fomento Comisión Territorial de Urbanismo DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS

Este documento se aprueba PROVISIONAL 3ª
por acuerdo/Resolución de fecha 01/06/06
En Fuentelcésped a 01 de 06 de 06
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a
AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

- Anchura de aceras: 1,00 metros a cada lado

Como excepción a lo citado anteriormente citado, se encuentran las calles de nueva apertura o prolongación de calles que se grafían en el plano de Calificación Urbanística y cuya acotación se señalan y deberá respetarse.

Las rasantes oficiales en carreteras y caminos serán las existentes en la actualidad. En las calles del Casco Consolidado también. Para las calles de nueva apertura se tomará como alineación la resultante del trazado que una las directrices de los caminos, calles o carreteras a los que converja.

7. Alineaciones a distintas categorías de vías:

- Caminos de tierra o grava: 4 metros al eje.

- Suelo urbano – casco Consolidado: manzana cerrada y edificación abierta:

- Vallas de cerramiento:
No se dispondrán en este tipo de suelo salvo carácter excepcional, cuando formen parte de las alineaciones ya consolidadas sin sobresalir del conjunto de éstas.

- Líneas de edificación:
Se situarán a una distancia mínima de 8,00 metros medidos a partir del eje de la carretera. Podrán situarse a distancias inferiores con carácter excepcional cuando formen parte de las alineaciones ya consolidadas sin sobresalir del conjunto de éstas.

- Suelo urbano – Casco Consolidado: manzana cerrada y edificación abierta.

JUNTA DE CASTILLA Y LEON
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS
Comisión Territorial de Urbanismo

- Vallas de cerramiento:
Se situarán a una distancia mínima de 13,00 metros del eje de la carretera.

- Líneas de edificación:
Se situarán a una distancia mínima de 21,00 metros medidos a partir del eje de la carretera.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

- Suelo urbanizable:

- Vallas de cerramiento:
Se situarán a una distancia mínima de 13,00 metros del eje de la carretera.

- Líneas de edificación:
Se situarán a una distancia mínima de 21,00 metros medidos a partir del eje de la carretera.

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

10.3. OBRAS DE EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

10.3.1 Definición

Corresponde con las 44 parcelas del Sector S.U.R. dedicadas a vivienda unifamiliar (con los usos compatibles indicados en las Normas Urbanísticas de Fuentelcesped y garajes.

10.3.2 Tipo de edificación.

La tipología será de Viviendas Aisladas o Pareada, tal y como marcan las Normas Urbanísticas para este sector.
Las alineaciones serán libres, respetando la zona marcada en el plano nº 9 de ocupación y

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por ... resolución de fecha 01/06/06
En Fuentelcesped a 01/06/06 COAAT de Burgos
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

los retranqueos indicados mas adelante.

10.3.3. Condiciones de uso.
El uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar siendo compatible con cualquier uso terciario permitido en las Normas Urbanísticas de Fuentelcesped, además de los garajes asociados a la vivienda e interiores a la parcela.

10.3.4. Condiciones de edificación.
Las condiciones de este suelo son:

1.- **Tipología**
Vivienda aislada o pareada. Dada la morfología de las fincas del Plan Parcial, (parcelas estrechas) se permite también la posibilidad de realizar vivienda unifamiliar aislada sin retranqueo lateral a linderos.

2.- **Alineaciones**
La alineación oficial esta establecida en el plano nº 9 de Ordenanza y Ocupación, siendo libre las alineaciones dentro de la superficie ocupable en planta.

3.- **Parcela mínima.**
La parcela mínima deberá ser de 150 m².
El frente de parcela mínimo será de 6,20 metros.

4.- **Número de plantas máximo.**
El número máximo de plantas sobre rasante será de tres, planta baja, planta primera y bajocubierta con altura máxima a l alero de 7,50 metros.
La edificación deberá poderse inscribir en el volumen que se indica en el plano nº 9 de Ordenanzas y Ocupación.
Por encima de esta altura sólo podrán establecerse chimeneas, antenas y captadores energéticos.

5.- **Edificabilidad.**
La Edificabilidad la marca el plan parcial, siendo de 165,00 metros cuadrados construidos por parcela, incluidos en esta superficie espacios para garajes o instalaciones sobre la rasante del terreno.
Esta edificabilidad se fija incluso para las viviendas con algún tipo de protección.
Esta edificabilidad se fija para construcción sobre rasante, permitiéndose una planta bajo rasante que no computará edificabilidad pero si ocupación.
La ocupación máxima en planta bajo rasante viene marcada en plano nº 9 de Ocupación y Ordenanza.

6.- **Ocupación.**
La ocupación esta marcada en el plano nº 9 de Ocupación y Ordenanza.

7.- **Retranqueos.**
La edificación deberá retranquearse respecto del frente de parcela lo indicado en el plano nº 9 de Ocupación y Ordenanza, deberá tener un fondo máximo edificable fijado en este mismo plano.
La edificación en viviendas pareadas deberá presentar unos retranqueos respecto de los linderos laterales principales de 2,00 metros, siendo esta distancia suficiente para sacar luces. Las viviendas pareadas evidentemente deberán adosarse por sus medianerias haciéndolas coincidir al 100% de su superficie medianera.
Como se indica en el punto 1, y dada la morfología de las fincas del Plan Parcial,

(parcelas estrechas) se permite también la posibilidad de realizar vivienda unifamiliar aislada sin retranqueo lateral a linderos. En este caso, las medianerias deberán coincidir al 100% de sus superficies.

9.- Condiciones estéticas.
Fachadas adaptadas a las características tradicionales dominantes en el núcleo de Fuentelcesped, tanto en color como en textura de los materiales como en tipo de huecos, ritmo de los mismos y diseño.

Para ello el material a emplear podrá ser piedra a mampostería o sillería en fachadas del edificio, asimismo esta permitido el ladrillo caravista (salvo los esmaltados) preferiblemente el ladrillo plano tejar, así como los revestimientos exteriores continuos tales como enfoscados o revocos, debiendo tener acabados en colores claros, tostados o terroso, prohibiéndose los blanqueos.

Se prohíbe el bloque de hormigón o cerámico sin revestir.

Se prohíben las medianerías vistas que deberán ser tratadas íntegramente como fachadas.
Las carpinterías exteriores serán en lo posible de madera, pudiendo emplearse otros materiales tales como el aluminio, el acero o el PVC, siempre que se empleen con las características más acordes al entorno tradicional. Se prohíbe expresamente el aluminio anodinado en su color natural.

Las cubiertas serán inclinadas, con empleo de teja árabe curva cerámica o similar, color rojizo o pardo, pendiente máximo del alero 35%.

Quedan prohibidas las cubiertas amansardadas y los tejados en colores distintos a los rojizos o pardos, quedan también prohibidas las terrazas empotradas o disimuladas en la cubierta, permitiéndose cualquier tipo de lucernario que mantenga la misma pendiente de la cubierta.

10.3.5. Plazas de aparcamientos.
Se preverá, al menos, en el interior de la parcela dos plazas de aparcamiento. Podrán estar bajo rasante o sobre rasante.

10.3.6. Cerramientos de parcelas.
Los cerramientos de parcela en esta ordenanza coincidirán con la alineación principal de parcela y tendrán una configuración en la fachada de parcela a vial de acceso a base de un zócalo ciego de 60 centímetros de altura realizado en material pétreo o revestimiento en colores terrosos, y un cerramiento diáfano como máximo de 1,50 metros más sobre el zócalo. Para el resto de cerramiento de parcela tanto en el lado trasero y contrario al vial de acceso como a los laterales medianeros con vecinos, el diseño podrá ser a base de malla de alambre formando cuadriculas y sujeto con postes tubulares, tipo "gallinero".
El diseño de los cerramientos deberá ser idéntico para todas las parcelas.
Las separaciones entre parcelas deberán realizarse con cierres diáfanos, nunca ciegos y con una altura máxima de 2,10 metros.

10.4. OBRAS DE EDIFICACION: TERRENOS Y EQUIPAMIENTOS DE USO Y DOMINIO PUBLICO

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

10.4.1. Parques y jardines 10.4.2. Zona de equipamientos públicos

Art. 21.-

El sistema general y los sistemas locales de espacios libres o verdes, en suelo urbano, ordenados a nivel de estas Normas Urbanísticas Municipales, está constituido por los parques, jardines y

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 22 de 06
El/La Secretario/a
AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

espacios libes grafiados en el Plano de Zonificación.

El sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo: en sectores con uso predominante residencial, se distribuye en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales; en sectores con uso predominante industrial, se destinarán preferentemente a arbolado perimetral; en todo caso el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50 por 100.

Art. 22.-

El destino a espacios libres o verdes implica su titularidad pública, que debe obtenerse con los medios previstos en el ordenamiento general y específicamente urbanístico.

Art. 23.-

No se admite edificabilidad alguna sobre los "jardines y espacios libres", pudiendo solamente instalarse provisionalmente quioscos desmontables o los que tradicionalmente estuvieras ya instalados.

Art. 24.-

1.- El planeamiento general señala dentro de los equipamientos el sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, etc.

2.- Estas Normas Urbanísticas Municipales diferencian los siguientes equipamientos:
Cívico – Administrativo, grafiado en el Plano mencionado con la sigla "1"
Religiosos, grafiado con la sigla "2"
Infraestructuras – Servicios, grafiado con la sigla "3"
Deportivo, grafiado con la sigla "4"

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
Comisión Territorial de Urbanismo
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS

3.- Las condiciones edificatorias de los equipamientos, se fijarán en cada caso por el Ayuntamiento, respetando los parámetros establecidos para las zonas residenciales en que se enclavan.

4.- Los sistemas Generales y las Dotaciones Locales incluidos en Suelo Urbano y excluidas de las Unidades de Ejecución, se obtendrán por expropiación.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a
AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

11.- PLAN DE ETAPAS

11.1.- FORMALIZACION DE CESIONES

La aprobación definitiva del Proyecto de Actuación y de Reparcelación supondrá la transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el presente Plan Parcial y su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo, en su caso.

En cumplimiento de lo establecido en los artículos 69 y 70 del RELAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON, los propietarios, constituidos en Junta de Compensación o a titulo individual si se trata de un único propietario, deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios (90 por

ciento del aprovechamiento medio del sector),o lo que es lo mismo, la parcela o parcelas para alojar el 10% del aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento; así como los terrenos destinados a viales, zonas libres, espacios verdes, y a equipamientos públicos.

11.2.- DOCUMENTACION Y TRAMITACION

Se establecen los plazos siguientes:

- Presentación de los Estatutos para la Constitución de la Junta de Compensación: DOS MESES a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Presentación del Proyecto de Actuación: DOS MESES a partir de la constitución de la Junta de Compensación.
- Presentación del Proyecto de Reparcelación: CUATRO MESES a partir de la constitución de la Junta de Compensación.

Sin perjuicio de lo anterior, y con carácter general, todos los documentos que desarrollen este Plan Parcial podrán adelantar los plazos citados, e incluso, presentarse para su tramitación de forma simultánea. Particularmente, la Reparcelación podrá integrarse en el Proyecto de Actuación, de acuerdo con los artículos 262 y 263 del RELAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

11.3.- FASES DE LA URBANIZACION

Las obras de urbanización se ejecutarán en única fase.
Los plazos que regirán para la presentación, tramitación y realización, de la urbanización, serán los siguientes:

- Presentación Proyecto de Urbanización: SEIS MESES a partir de la constitución de la Junta de Compensación.
- Finalización de las obras de urbanización: QUINCE MESES contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

11.4.- ETAPAS DE LA EDIFICACION

Se establecen los siguientes plazos:

- El plazo máximo para la solicitud de la licencia de edificación de los solares resultantes de la reparcelación y urbanización, será de DOS AÑOS a partir de la finalización de las obras de urbanización.

- Los plazos establecidos en los apartados anteriores podrán ser anticipados por los promotores, pudiéndose simultanear la ejecución de la urbanización con la edificación, si se garantiza en la forma que establece el artículo del RELAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

Con el presente PLAN DE ETAPAS y resto de documentación escrita (Memoria, Ordenanzas Reguladoras y Estudio Económico-Financiero) y planos de Información y Proyecto que se acompañan, queda definido el Plan Parcial Residencial S.U.R. 2 de Fuentelcesped.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

JUNTA DE CASTILLA Y LEON
Comisión Territorial de Urbanismo
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

12.- ESTUDIO ECONÓMICO.

12.1.- RELACION DE GASTOS DE URBANIZACION A CONSIDERAR

En aplicación del artículo 198 del RELAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON, se entienden como costes de urbanización todos aquellos gastos que precise el conjunto de la gestión urbanística, y al menos los siguientes:

1. Son gastos de urbanización todos los que precise la gestión urbanística.

2. Entre los gastos de urbanización deben entenderse incluidos al menos los siguientes gastos de ejecución material de la urbanización:

a) La ejecución o regularización de las vías públicas previstas en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidas:

1°. La explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras y carriles especiales.
2°. La construcción de las canalizaciones e infraestructuras de los servicios urbanos.
3°. La plantación de arbolado y demás especies vegetales.
4°. La conexión con el sistema general o en su defecto la red municipal de vías públicas.

b) La ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos que se prevean en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial, y al menos de los siguientes:
1°. Abastecimiento de agua potable, incluidas las redes de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego, y en su caso de captación, depósito y tratamiento.
2°. Saneamiento, incluidos los sumideros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales, y en su caso las instalaciones de depuración.
3°. Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de transformación, conducción, distribución y alumbrado público.
4°. Canalización, distribución e instalación de los demás servicios previstos en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial.
5°. Conexión con el sistema general de servicios urbanos, o en su defecto con los servicios urbanos municipales.

c) La ejecución o recuperación de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento urbanístico, entendiendo incluidos:
1°. La plantación de arbolado y demás especies vegetales.
2°. La jardinería.
3°. El tratamiento de los espacios no ajardinados.
4°. El mobiliario urbano.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

3. Entre los gastos de urbanización deben entenderse también incluidos los siguientes gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización:

a) La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística, tales como:
1° Los gastos de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras.
2°. Los gastos derivados de las publicaciones y notificaciones legalmente exigibles.
3°. Los gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad.
4°. Los tributos y tasas correspondientes a la gestión urbanística.
5°. En el sistema de concurrencia, la retribución del urbanizador.

b) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución:
1°. La extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento.
2°. La demolición de construcciones e instalaciones y la destrucción de plantaciones y obras de urbanización.
3°. El cese de actividades, incluidos los gastos de traslado.
4°. El ejercicio de los derechos de realojo y retorno.

c) La conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

12.2.- EVALUACION ECONOMICA

A continuación se procede a la evaluación económica de cada uno de los apartados que se han enumerado y que componen los gastos de urbanización:

a.- Costo de las obras de urbanización

Con objeto de poder expresar el coste aproximado se establecen los siguientes costos unitarios:

- El coste de ejecución material del sistema viario se establece en 102,30 euros/m^2, incluyendo todos los conceptos del apartado "2" de la evaluación anterior.
- Para los jardines se establece un coste de ejecución material de 22 euros /m2.

(Nota: a estos efectos, se han agrupado las dos parcelas de zonas verdes y equipamientos).

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

El coste de ejecución material aproximado resulta:

C_{viales} = 4.722,73 m^2 x 102,30 euros / m^2 =	483.135,28 Euros
$C_{Jardines}$ = 2.193,53 m^2 x 22 euros / m^2 =	48.257,66 Euros
Transformador =	24.096,00 Euros
$C_{E.M.} = C_{viales} + C_{jardines}$ + Transformador =	555.488,94 Euros

b.- Coste de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos

∘ Arquitecto Plan Parcial + Proyecto de Parcelación + Proyecto de Compensación =	36.400,00 Euros
∘ Arquitecto Proyecto de Urbanización + Dirección de Obra =	35.290,56 Euros
∘ Aparejador Dirección de Obra =	7.609,44 Euros
∘ Topógrafo medición =	1.602,53 Euros
∘ Proyectos Electricidad=	2.200,10 Euros
∘ Gerencia =	19.230,00 Euros
∘ Administración =	3.400,00 Euros
∘ Notarios, Registros, Altas (Incluído impuestos y varios) =	65.060,24 Euros

JUNTA DE CASTILLA Y LEON. Comisión Territorial de Urbanismo. DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS

$Coste_{DOCUMENTACION}$ = 172.402,31 Euros
(Nota: cifras estimativas redondeadas)

TOTAL coste = 727.891,25 Euros

c.- Coste de indemnizaciones a propietarios y arrendatarios

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

Sobre los terrenos del Sector no se conocen fehacientemente servidumbres ni derechos de arrendamiento que sea preciso extinguir, lo que no obstante será investigado y considerado en el futuro Proyecto de Reparcelación, en su caso.

Sí existieran construcciones o instalaciones desconocidas en el momento actual que queden fuera de ordenación y deban desaparecer para facilitar el nuevo diseño urbanístico de la zona, al igual que lo anteriormente expuesto, serán objeto de estudio detallado y valoración en la Reparcelación.

Por todo ello, en este momento, no se considera ninguna partida económica por este concepto.

d.- Coste total aproximado

$C_{URBANIZACION} + C_{DOCUMENTACION}$ =555.488,94 +172.402,31 = **727.891,25 Euros**

Asciende el coste total, obras de urbanización y documentación técnica necesaria incluidas, a la cantidad de SETECIENTOS VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON VEINTICINCO Céntimos.

12.3.- INDICES ECONOMICOS

A.- COSTE por m^2 de PARCELA:
(727.891,25 euros / 14.048,13 m^2) = 52,26 Euros/m^2

B.- COSTE por PARCELA media:
(727.891,25 euros / 44 = 16.542,98 Euros/Parcela

JUNTA DE CASTILLA Y LEON. Comisión Territorial de Urbanismo. DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS

En cuanto a la financiación de todos los costes y obras referidos, se efectuará de acuerdo con los mecanismos previstos en el Sistema de Actuación de Compensación, dando por supuesto que será ratificado en el posterior Proyecto de Actuación. No obstante los gastos previos hasta la constitución y efectivo funcionamiento de la correspondiente Junta de Compensación se satisfarán por los promotores del S.U.R. 2, sin perjuicio del posterior resarcimiento de los mismos en proporción a los derechos de todos los afectados y propietarios, lo que será recogido adecuadamente en el subsiguiente Proyecto de Reparcelación, y específicamente, en la Cuenta de Liquidación Provisional.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

13.- CONSIDERACIONES FINALES

El presente Plan Parcial Residencial del Sector S.U.R. 2 de las Normas Urbanísticas Municipales de Fuentelcesped, se ajusta a lo dispuesto en las mismas para el Suelo Urbanizable, así como al resto de determinaciones aplicables de dicho planeamiento general.

Igualmente, cumple las determinaciones de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y las del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, tal y como se ha justificado en este documento.

Con el presente ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO y resto de la documentación escrita (Memoria, Ordenanzas y Plan de Etapas) y planos de Información y Proyecto que se acompañan, queda definido el Plan Parcial RESIDENCIAL del SECTOR S.U.R. 2 de las Normas Urbanísticas Municipales de Fuentelcesped.

Burgos FEBRERO DE 2.006

Técnico redactor:

Fdo. D. MIGUEL PÉREZ SERRANO
nº 1.875 COACyLE Burgos

Autores del encargo:

Fdo. Javier Armendariz
Actuando en representación de los propietarios
de S.M.G. PROMOCIONES FUENTELCESPED, S.L.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA Y LEON ESTE Delegación de BURGOS

VISADO 13 MAR 2006

JUNTA DE CASTILLA Y LEON Comisión Territorial de Urbanismo DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcesped a 25 de 04 de 06
Fdo. La Secretaria/o

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcesped a 25 de 04 de 06
Fdo. La Secretaria/o

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)