



BSA Consult, S.L.
Caleruega 53 · 09001 Burgos · T. 947 208 140
Paseo de la Castellana 141 · 28046 Madrid · T. 913 596 906

www.bsacconsult.com

Modificación Puntual del PGOU de Burgos

Modificación de delimitación y ordenación detallada

Sector S-53.05 y Actuación Aislada AA-NU-53.03
Burgos

Arquitectos:
Alberto Sáinz de Aja del Moral
José Manuel Barrio Eguiluz

Promotor:
MIRINBUR S.L.

Fecha:
JUNIO 2024

MEMORIA INFORMATIVA	4
1. GENERALIDADES	1
1.1. OBJETO	1
1.2. PROMOTOR DEL DOCUMENTO.....	1
1.3. REDACTORES.....	1
1.4. NORMATIVA Y MARCO LEGAL.....	2
2. ANTECEDENTES	3
2.1. TRAMITACIÓN.....	3
2.2. CAMBIOS INCLUIDOS EN EL DOCUMENTO REVISADO.....	3
2.3. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO	4
2.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL	7
2.5. AFFECCIONES URBANÍSTICAS.....	9
MEMORIA VINCULANTE	11
1. JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN	1
1.1. OBJETIVOS Y PROPUESTAS	1
1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	1
1.3. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	3
1.4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	4
2. IDENTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS	5
2.1. RECALIFICACIÓN DE SUELOS URBANOS.....	5
2.2. DELIMITACIÓN DETALLADA DE LOS ÁMBITOS	6
2.3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.....	7
2.4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.....	8
2.5. REORGANIZACIÓN Y DEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	15
3. ANÁLISIS DE INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL	17
4. RESUMEN EJECUTIVO	18
4.1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....	18
4.2. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.....	20
5. NORMATIVA SECTORIAL	23
5.1. PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN	23
5.2. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	24
5.3. ANÁLISIS DE RIESGOS.....	27
5.4. RUIDO Y CONDICIONES ACÚSTICAS	29
5.5. CONDICIONES DE SOLEAMIENTO	31
5.6. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS	35
5.7. SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO	35
5.8. PATRIMONIO CULTURAL.....	35
5.9. IMPACTO DE GÉNERO Y OTROS COLECTIVOS SOCIALES	36
5.10. TRÁMITE AMBIENTAL	37

ESTUDIO ECONÓMICO.....	1
1. PROGRAMACIÓN.....	2
2. VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES: GASTOS DE DESARROLLO.....	3
2.1. GASTOS DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.....	3
2.2. GASTOS DE OBTENCIÓN DE SUELO.....	3
2.3. GASTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE URBANIZACIÓN.....	3
2.4. RESUMEN DE DATOS DE PARTIDA PARA EL CÁLCULO DE COSTES DE DESARROLLO.....	4
2.5. COSTES DE DESARROLLO.....	5
2.6. FINANCIACIÓN.....	5
3. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN DE PGOU.....	6
3.1. COSTES DE DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN DE PGOU.....	6
3.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS POR VENTA DE PARCELAS.....	6
4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN AISLADA AA-NU-53.03 PARA LA HACIENDA LOCAL.....	9
4.1. ESTIMACIÓN DE GASTOS.....	9
4.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS.....	12
5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR S-53.05 PARA LA HACIENDA LOCAL.....	15
5.1. ESTIMACIÓN DE GASTOS.....	15
5.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS.....	19
6. BALANCE ECONÓMICO PARA LA HACIENDA LOCAL DE LA MODIFICACIÓN DE PGOU.....	21
CONCLUSIÓN.....	1

ANEJOS

ANEJO 1	ESTRUCTURA PARCELARIA Y TITULARIDAD DEL SUELO
ANEJO 2	FICHAS CATASTRALES
ANEJO 3	FICHA CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO PGOU
ANEJO 4	FICHA CATÁLOGO ARBOLADO PGOU
ANEJO 5	FICHA PLAN ESPECIAL DEL CAMINO DE SANTIAGO. BURGOS.
ANEJO 6	FICHAS AA-NU-53.03 Y S-53.05 VIGENTES
ANEJO 7	FICHAS AA-NU-53.03 Y S-53.05 PROPUESTAS
ANEJO 8	VALORACIÓN DEL AUMENTO DE APROVECHAMIENTO EN AA-NU-53.03

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PI. PLANOS DE INFORMACIÓN

PI-01	SITUACIÓN	E: 1/4.000
PI-02	PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU (PO4-53 a)	E: 1/500
PI-03	ÁMBITOS ACTUALES COORDENADAS UTM30 ETRS 89	E: 1/1.000
PI-04	FOTOGRAFÍA AÉREA	E: 1/500



PI-05	VISTAS AÉREAS	E: S/E
PI-06	PARCELARIO CATASTRAL	E: 1/500
PI-07	AFECCIONES CATÁLOGO	E: 1/1.000
PO. PLANOS DE ORDENACIÓN/GESTIÓN		
PO-01	DELIMITACIÓN PROPUESTA S-53.05 Y AA-NU-53.03	E: 1/1.000
PO-02	ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA	E: 1/500
PO-03	COTAS, RASANTES Y USOS PROPUESTOS	E: 1/500
PO-04	VOLUMETRÍA ORIENTATIVA	E: S/E
PO-05	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	E: 1/100.000
PO-06	SERVIDUMBRES AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS	E: 1/100.000
PO-07	ITINERARIO VEHÍCULO DE EMERGENCIAS	E: 1/500
PO-08	URBANIZACIÓN CAMINO DE SANTIAGO Y CALLE VILLAFRANCA	E: 1/500
PLANOS DE ACTUACIÓN EN LA RED VIARIA		
S-53.05	PLANTA GENERAL Y ALTIMÉTRICA	E: 1/1.000
S-53.05	DEFINICIÓN GEOMÉTRICA	E: 1/1.000
S-53.05	PERFILES LONGITUDINALES 1 de 2	E: 1/1.000 - E: 1/200



BSA Consult,
Caleruega 53 · 09001 Burgos · T. 947 208 140
Paseo de la Castellana 141 · 28046 Madrid · T. 913 596 906
www.bsacconsult.com

**Modificación Puntual del Plan General de Ordenación
Urbana de Burgos**
Modificación de delimitación y ordenación detallada
Sector S-53.05 y Actuación Aislada AA-NU-53.03
Burgos

MEMORIA INFORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

1. GENERALIDADES

1.1. OBJETO

El objeto del presente trabajo es la redacción de una modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos (en adelante PGOUBU) que afecta, de forma puntual, al sector S-53.05 "Villafranca" clasificado como suelo urbano no consolidado y a la Actuación Aislada AA-NU-53.03 "Calle Villafranca" clasificado como suelo urbano consolidado.

Los objetivos concretos se resumen en los siguientes:

- La modificación del sector S-53.05 y de la actuación aislada AA-NU-53.03, produciéndose una recalificación de parte del suelo urbano consolidado a no consolidado y viceversa, definiendo una nueva delimitación para los ámbitos indicados.
- La delimitación detallada y georreferenciada del sector S-53.05 y de la actuación aislada AA-NU-53.03, ajustada a las parcelas catastrales existentes.
- La modificación de las determinaciones de ordenación general de los ámbitos delimitados, conforme a las reglas establecidas en los artículos 80 a 91 del RUCyL.
- La modificación de las determinaciones de ordenación detallada de los ámbitos delimitados, conforme a las reglas establecidas en los artículos 101 a 108 del RUCyL.
- La reorganización y definición del espacio urbano y viarios públicos propuestos por el PGOUBU.

Su contenido se redacta de acuerdo con el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1.2. PROMOTOR DEL DOCUMENTO

El encargo lo realiza la sociedad mercantil MIRINBUR, S.L., con domicilio social en calle Californias nº23, 09200 Miranda de Ebro (Burgos), con CIF B-09.575.861, representada por D. Álvaro José Yárritu Tubilla, provisto de D.N.I. nº 44.671.247-A, y D. José Bautista Bastida Frías, provisto de D.N.I. nº 13.290.973-D, en virtud del apoderamiento legal que ostentan.

1.3. REDACTORES

Son redactores de la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGOUBU los arquitectos D. Alberto Sainz de Aja del Moral y D. José Manuel Barrio Egúiluz, pertenecientes al Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este con los nº 614 y 597 respectivamente, con domicilio profesional en la calle Caleruega nº 53 de Burgos.

1.4. NORMATIVA Y MARCO LEGAL

1.4.1. NORMATIVA DE ÁMBITO ESTATAL.

- LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.
Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido.

1.4.2. NORMATIVA DE ÁMBITO AUTONÓMICO.

- LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN
Ley 10/1998, de 5 de diciembre. (Conforme a la Ley 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León). – Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y modificado por las Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre, 13/2003, de 23 de diciembre, 13/2005, de 27 de diciembre, 9/2007, de 27 de diciembre, 4/2008, de 15 de septiembre y 17/2008, de 23 de diciembre. – Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN
Decreto 22/2004, de 29 de enero (RUCyL), y modificado por los Decretos 99/2005, de 22 de diciembre, 68/2006, de 5 de octubre, 6/2008, de 24 de enero, y 45/2009, de 9 de julio, y por el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- ORDEN FOM/1572/2006, de 27 de septiembre por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Urbanismo 2/2006, sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).
- ORDEN FOM/1602/2008, de 16 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León tras la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

1.4.3. PLANEAMIENTO GENERAL

- ORDEN FYM/221/2014, de 28 de marzo, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos. (BOCyL de fecha 10/04/2014), incluidas sus correspondientes modificaciones.

1.4.4. TRAMITACIÓN

La aprobación inicial del documento corresponde al Ayuntamiento de Burgos de acuerdo con las siguientes etapas:

- Tramitación sectorial: conforme a lo previsto en el artículo 153 del RUCyL y Aprobación inicial.
- Información pública conforme a las reglas establecidas en el artículo 155 y de forma complementaria en el artículo 432 del RUCYL.
- Aprobación provisional.

La aprobación definitiva que pone fin al procedimiento corresponde al órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma.

2. ANTECEDENTES

2.1. TRAMITACIÓN

El 28 de junio de 2022 se presenta para su aprobación la primera versión del documento de la Modificación de Plan General de Ordenación Urbana, recibiendo informes de los distintos servicios municipales el 28 de octubre de 2022, el 1 de marzo de 2023, y el 12 de mayo de 2023. Tras diversas respuestas a dichos informes, el 20 de mayo de 2023 se presenta Documento Refundido subsanando las deficiencias señaladas en los informes municipales.

El 19 de septiembre de 2023 se produce la Aprobación Inicial de dicho Documento Refundido, y se inicia la información pública y la recepción de informes sectoriales.

Una vez recibidos y estudiados estos informes sectoriales, y respondidas las consideraciones que señalaban, se realiza la Aprobación Provisional el 20 de marzo de 2024, enviándose el documento a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Junta de Castilla y León el 2 de mayo de 2024, solicitándose su Aprobación Definitiva.

El 11 de junio de 2024, la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo emite informe técnico desfavorable, requiriendo que la superficie de equipamiento prevista en el planeamiento actualmente vigente sea sustituida en la Modificación por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad.

El presente documento revisado atiende a lo recogido en dicho informe, e introduce los cambios que se describen en el apartado siguiente, considerándose que se subsana la deficiencia de cara a la Aprobación Definitiva.

2.2. CAMBIOS INCLUIDOS EN EL DOCUMENTO REVISADO

En el presente Documento Revisado se han incluido las siguientes modificaciones respecto al documento que obtuvo Aprobación Inicial y Provisional:

- Se ha incluido una parcela destinada al Sistema Local de Equipamientos en el Sector S-53.03: Se trata de la Parcela EQ-CO-S-53.05, destinada a Equipamiento de Contingencia. Esta parcela sustituye a la incluida previamente en el Sistema Local de Espacios Libres EL-S-53.05-2 que se recogía en la documentación anterior, con la misma ubicación y superficie.
- Esta parcela se ha grafiado como tal en los Planos de Ordenación (planos PO02, PO03, PO04, PO07 y PO08), y en la Ficha Propuesta del Sector S53.03 (Anejo 07).
- Se han modificado también los Cuadros de Superficies y la Ficha Propuesta del Sector S53.03 para incluir las nuevas superficies de dotaciones públicas destinadas a los Sistemas Locales de Equipamientos y Espacios Libres, así como el cumplimiento de los requisitos del Reglamento de Urbanismo en referencia a dichas dotaciones públicas.

- En virtud de lo recogido en el Artículo 78.6 del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, se ha incluido tanto en la ficha Modificada del Sector S53.03 como en la Memoria Vinculante la condición expresa de que esa parcela de equipamiento, en tanto no se desarrolle su destino como tal, se entregará urbanizada con los criterios de urbanización para los espacios libres públicos, con especial atención a la protección del Patrimonio Cultural y puesta en valor del muro protegido
- Conforme a ello, se recoge en el Estudio Económico la urbanización de dicha parcela EQ-CO-S-53.05 de Equipamiento de Contingencia.

2.3. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO

2.3.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

Los terrenos considerados como ámbito son los reflejados en la documentación gráfica y se encuentra constituidos por el Sector de Suelo Urbano No Consolidado S-53.05 "Villafranca" y por la Actuación Aislada en suelo Urbano Consolidado AA-NU-53.03 "Calle Villafranca" definidos ambos por el PGOU de Burgos, siendo la superficie total incluida en la delimitación de la presente Modificación de 9.315 m².

El ámbito se ubica en la zona Este del municipio de Burgos, en el denominado Barrio de Capiscol y se encuentra delimitado por el nuevo Bulevar Ferroviario, la calle Villafranca, el Cauce Molinar y el Pasaje Eras de Capiscol.



Ubicación ámbito. Vista aérea

El ámbito general tiene forma irregular, con múltiples linderos que se definen de manera aproximada a continuación, y de manera más detallada en los planos de la documentación gráfica.

- Norte: en línea quebrada de 120 m con calle Villafranca.
- Este: en línea recta de 103 m con calle Nuevo Bulevar.
- Sur: en línea curva de 86 m con el Cauce Molinar
- Oeste: en línea quebrada de 88 m con Pasaje Eras de Capiscol.

2.3.2. ESTRUCTURA PARCELARIA Y TITULARIDAD DEL SUELO

El ámbito incluye en su totalidad o en parte las siguientes fincas catastrales y suelo público distribuidos por ámbitos actuales:



Sector S-53.06 "Villafranca"

Parcela	Referencia catastral	Superficie Parcela (m2)	Sup. Incluida ámbito (m2)
1	CL Villafranca 4(A)	5386009VM4858N0001LF	6674
2	CL Villafranca 2(A)	5386003VM4858N0001AF	146
3	CL Villafranca 12(A)	5386007VM4858N0001QF	789
4	CL Villafranca 14(A)	5386008VM4858N0001PF	138
Viario y suelo público			797

Actuación Aislada AA-UN-53.03 "Calle Villafranca"

Parcela	Referencia catastral	Superficie Parcela (m2)	Sup. Incluida ámbito (m2)
5	CL VILLAFRANCA Suelo	5386011VM4858N0001PF	342
6	CL VILLAFRANCA 6(A)	5386004VM4858N0001BF	161
7	CL VILLAFRANCA 8(A)	5386005VM4858N0001YF	180
8	CL VILLAFRANCA 10(A)	5386006VM4858N0001GF	126

A fin de garantizar la protección y el buen tratamiento de los datos de carácter personal de los titulares de derechos en el ámbito de la modificación, este instrumento incluye un ANEJO independiente, en el que se relacionan la totalidad de las parcelas catastrales afectadas y sus titulares, así como otros posibles titulares de derechos afectados, en cumplimiento de la normativa urbanística y en respeto de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, de manera que se permita la limitación o control de acceso a su contenido en la publicación o exposición pública del documento.

2.3.3. ESTADO ACTUAL

El ámbito se encuentra dentro de la trama urbana de la ciudad de Burgos, delimitado en tres de sus cuatros lados por viales públicos y en su lindero sur por el espacio libre del cauce Molinar. El interior del ámbito no se encuentra urbanizado y en las parcelas no existen edificaciones ni construcciones a excepción de muros y ruinas situados en el lado norte con la calle Villafranca y en el Pasaje de las Eras de Capiscol. Parte de estos restos se encuentran catalogados en la ficha de elementos nº1-35 del Catálogo Arqueológico denominado "Hospital del Capiscol Don Gonzalo".

Los viales que delimitan el ámbito se encuentran urbanizados. La calle Nuevo Bulevar cuenta con tráfico rodado en su totalidad, mientras que la calle Villafranca solamente tiene acceso para vehículos hasta la calle Sasamón. El resto de la calle Villafranca es peatonal, ubicándose unas escaleras y rampa para salvar el desnivel existente con el Bulevar. El cauce Molinar no está urbanizado y en la actualidad se encuentra en un estado de abandono con numerosa vegetación y arbolado.

En el ámbito cuenta con una topografía prácticamente llana con un desnivel poco pronunciado hacia el río Arlanzón y en dirección oeste-este. La urbanización del Bulevar se encuentra elevada respecto al resto del ámbito con una mayor diferencia de cotas en la calle Villafranca de unos 2,4 metros.

2.3.4. DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES

En el interior de las parcelas no existen dotaciones urbanísticas públicas. Como ya se ha indicado, el ámbito se encuentran delimitado con viales públicos urbanizados, que cuentan con alumbrado público, encintado de aceras (a excepción de la calle Villafranca en su lado sur entre las calles Sasamón y Mirasierra), red de distribución de agua, redes de evacuación de aguas, red de telefonía, red eléctrica, etc...

Los puntos de enganche de los diferentes servicios a las redes generales los determinarán las empresas suministradoras y quedarán reflejado en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

2.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL

2.4.1. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

En el municipio de Burgos se encuentra actualmente vigente el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos (PGOUB), cuya Revisión y Adaptación fue aprobada definitivamente de forma parcial mediante ORDEN FYM/221/2014, de 28 de marzo.

VISTA la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, así como la legislación básica del Estado integrada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo. En su virtud, esta Consejería de Fomento y Medio Ambiente DISPONE:

Aprobar definitivamente de forma parcial la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, conforme al documento aprobado por el Ayuntamiento el 14 de marzo de 2014, suspendiendo el ámbito afectado por el sentido desfavorable del informe sectorial de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental de fecha 7 de marzo de 2014, respecto del que se concede al Ayuntamiento de Burgos un plazo de tres meses para que presente un informe favorable de dicho organismo respecto de dicho ámbito. Por otra parte se corrige directamente lo relativo al sector S-33.01 en los términos indicados en su fundamento de Derecho IV.

Posteriormente, mediante la ORDEN FYM/1152/2017, de 12 de diciembre, se levanta la suspensión de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, en el ámbito afectado por el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental.

Este instrumento de planeamiento general define en el área objeto de la presente MODIFICACIÓN dos ámbitos, el Sector de Suelo Urbano No Consolidado S-53.05 "Villafranca" y la Actuación Aislada en suelo Urbano Consolidado AA-NU-53.03 "Calle Villafranca", y contiene las determinaciones de ordenación general referidas al ámbito que nos ocupa, que definimos a continuación, y que se encuentran descritas en las fichas correspondientes que se anexan a este documento.

AA-NU-53.03 "Calle Villafranca"

- Superficie neta (m²) 810
- Edificabilidad máxima lucrativa (m²) 3.730

S-53.05 "Villafranca"

- Superficie bruta (m²) 8.505
- Superficie neta (m²) 8.505
- Uso predominante Residencial Vivienda Colectiva (RVC)
- Tipo edificatorio predominante Edificación Abierta
- Usos compatibles Residencial (RR,RH,RS), Productivo (PCB,PO, PR2y3) y Equipamiento Privado
- Edificabilidad máxima lucrativa (m²) 8.505
- Densidad edificatoria (m²/Ha) 10.000
- Densidad de viviendas/Ha 70
- Nº de Viviendas 59

2.4.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Las determinaciones de ordenación del planeamiento urbanístico que no forman parte de la ordenación general vienen definidas en las fichas correspondientes de los ámbitos y en los planos de Ordenación detallada del PGOUBU.

AA-NU-53.03 "Calle Villafranca"

- Ordenanza de aplicación ENS: Ensanche
- Alineaciones Según plano de ordenación detallada del suelo urbano PO-4-53a.
- Altura máxima 7 plantas (bajo + 6) y ático.
- Objetivos Ordenación del frente de la calle Villafranca en coherencia con el sector colindante de suelo urbano no consolidado.

S-53.05 "Villafranca"

- Ordenanza de aplicación REA 4 : Edificación abierta grado 4º
- Alineaciones Según plano de ordenación detallada del suelo urbano PO-4-53a
- Altura máxima 6 plantas (bajo + 5) y ático.

- Equipamientos (m ²)	851
- Espacios libres públicos (m ²)	1.409
- Viario público (m ²)	4.556
- Nº plazas aparcamiento uso público	85
- Objetivos	Creación de un ámbito residencial de remate del borde oriental de Capiscol.

2.5. AFECIONES URBANÍSTICAS

2.5.1. REDES DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS

Conforme a la ITU 1/2016, Orden FYM 238/2016 de 4 de abril, se hace constar en la presente memoria la ausencia de afección sobre el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

2.5.2. CATÁLOGO PGOUBU

El ámbito de la Modificación Puntual está afectado por el Catálogo del PGOUBU, en concreto por los documentos específicos Arqueológico de Burgos, de Árboles y Arboledas de Burgos y por el de Elementos de interés exteriores al Casco Histórico del Camino de Santiago.

El lado norte del ámbito se encuentra delimitado por la calle de Villafranca, identificada como "Camino de Santiago declarado", que se corresponde con el camino declarado por Decreto 324/1999, de 23 de diciembre de la Junta de Castilla y León.

El catálogo del Plan Especial de Camino de Santiago, define en la ficha nº 6-1, el muro existente en la calle de Villafranca como elemento de interés con una protección ambiental.

La ficha de elementos nº1-35 del Catálogo Arqueológico denominado "Hospital del Capiscol Don Gonzalo", indica la existencia de restos de un hospital en relación con el Camino de Santiago, de atribución cultural Bajomedieval. Se trata de un espacio urbanizado en el que se desconoce el estado de conservación de los restos. La ficha propone dos tipos de actuaciones según su protección:

- Tipo A: conservación integral de los restos estructurales del hospital, permitiéndose únicamente aquellas obras o proyectos tendentes a la conservación, recuperación o puesta en valor de este bien patrimonial.
- Tipo C: ante cualquier remoción de tierra llevada a cabo en este espacio, se propone la realización un control arqueológico de las obras de remoción de terreno. Dicho control se efectuará con visitas diarias o incluso de forma permanente bajo la supervisión de un técnico cualificado (arqueólogo), lo cual deberá quedar expuesto en la correspondiente propuesta técnica para la solicitud de autorización de intervención presentada ante dicho órgano (Comisión Territorial).



Teniendo en cuenta que este espacio se encuadra dentro del área del BIC Camino de Santiago, tal y como dicta el artículo 36 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León: "cualquier intervención que pretenda realizarse en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural habrá de ser autorizada por la Consejería competente en materia de cultura (...)"

El catálogo de árboles destacables localiza en la hoja de plano 11a-11b, un castaño de gran tamaño con nº en categoría D140. La ubicación de dicho elemento es errónea en la ficha del catálogo, indicándose en el plano de información del presente documento PI-09, "Afecciones arqueológicas y arbolado protegido" su emplazamiento de forma más aproximada. En todo caso, dicho elemento se localizará en espacio público muy próximo a la parcela clasificada como equipamiento público, por lo que tal como se indica en las observaciones de la ficha del catálogo y el apartado de Observaciones sobre la ordenación del área y/o refuerzo de sistemas generales existentes de las determinaciones de ordenación detallada del sector S-53.05, el elemento catalogado se deberá integrar en el proyecto arquitectónico correspondiente.



BSA Consult,
Caleruega 53 · 09001 Burgos · T. 947 208 140
Paseo de la Castellana 141 · 28046 Madrid · T. 913 596 906
www.bsaconsult.com

**Modificación Puntual del Plan General de Ordenación
Urbana de Burgos**
Modificación de delimitación y ordenación detallada
Sector S-53.05 y Actuación Aislada AA-NU-53.03
Burgos

MEMORIA VINCULANTE

MEMORIA VINCULANTE

1. JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

1.1. OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El objetivo de la presente Modificación Puntual del PGOUB es la de establecer una nuevas condiciones de ordenación general y detallada en el ámbito formado por el Sector de Suelo Urbano No Consolidado S-53.05 "Villafranca" y por la Actuación Aislada en suelo Urbano Consolidado AA-NU-53.03 "Calle Villafranca" de manera que se facilite su gestión y desarrollo urbanístico.

Los objetivos concretos se resumen en los siguientes:

- La modificación del sector S-53.05 y de la actuación aislada AA-NU-53.03, produciéndose una recalificación de parte del suelo urbano consolidado a no consolidado y viceversa, definiendo una nueva delimitación para los ámbitos indicados.
- La delimitación detallada y georreferenciada del sector S-53.05 y de la actuación aislada AA-NU-53.03, ajustada a las parcelas catastrales existentes.
- La modificación de las determinaciones de ordenación general de los ámbitos delimitados, conforme a las reglas establecidas en los artículos 80 a 91 del RUCyL.
- La modificación de las determinaciones de ordenación detallada de los ámbitos delimitados, conforme a las reglas establecidas en los artículos 101 a 108 del RUCyL.
- La reorganización y definición del espacio urbano y viarios públicos propuestos por el PGOUBU.

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

El barrio de Capiscol ha sufrido una severa transformación durante las últimas décadas, abandonando su condición de área privilegiada en la localización de industria para convertirse en una zona de alto atractivo residencial. La desaparición de las fábricas e industrias ubicadas en esta zona y rodeadas por viviendas, así como la eliminación de la antigua vía ferroviaria y la posterior creación del Bulevar, ha constituido una gran oportunidad para mejorar las condiciones del entorno.

El desarrollo urbanístico del área ubicada en el extremo sureste del barrio y delimitada entre la carretera Logroño, el Bulevar ferroviario, el río Arlanzón y la calle Antonio García Martín, es de gran importancia para rematar el borde oriental urbano y consolidar las conexiones de los barrios de Gamonal y Capiscol con el espacio natural del Río, el parque de Fuentes Blancas, así como con el Bulevar, que constituye una eje de conexión con el resto de la ciudad.

En éste área podemos encontrar elementos con importancia natural y patrimonial que se encuentran infravalorados y necesitados de una intervención para su puesta en valor. Existe una fuerte reivindicación vecinal para recuperar el entorno del cauce Molinar como espacio verde interior del barrio, y que en la actualidad sufre en muchos de sus tramos un claro abandono. Así mismo, el Camino de Santiago en su itinerario declarado, discurre por la calle Villafranca, en un espacio urbano degradado y con bajo atractivo al no encontrarse debidamente urbanizado, y que no constituye en la actualidad una vía de paso para peregrinos.

En los terrenos que conforman el ámbito se ubican los restos del Hospital del Capiscol Don Gonzalo, según la ficha nº 1-35, del catálogo Arqueológico para el P.G.O.U. de Burgos, entre los que se encuentran elementos con protección de tipo A, para los que se permite únicamente obras o proyectos de conservación, recuperación o puesta en valor. En concreto, se observa la existencia de un muro protegido que se desarrolla de forma longitudinal en el extremo norte del área, y que se sitúa en mitad de la parcela, definida en los planos de ordenación, de la Actuación Aislada AA-NU-53.03. Éste elemento dificulta la creación de un cuerpo edificatorio según las condiciones determinadas en la normativa, así como la imposibilidad de construir plantas bajo rasante para uso de garaje.

El ámbito de la presente Modificación incluye el sector S-53.05 "Villafranca" clasificado como suelo urbano no consolidados y a la Actuación Aislada AA-NU-53.03 "Calle Villafranca", definidas por el actual PGOU de Burgos. Esta área se encontraba también definida en el anterior Plan General de 1999 bajo la denominación UE.53.05, y constituyen los últimos terrenos pendientes de desarrollar en la zona indicada.

Aunque el ámbito cuenta con un alto atractivo debido a su ubicación y a las consideraciones indicadas anteriormente, no han llegado a materializarse las herramientas necesarias para que se produzca su completo desarrollo. Las condiciones volumétricas y parcelarias determinadas por el PGOU, así como la existencia de elementos patrimoniales protegidos, condicionan la distribución e implementación de las diversas unidades constructivas tanto en las plantas sobre rasante como bajo ésta, de forma que hasta la fecha, el ámbito no ha sido considerado viable desde un punto de vista inmobiliario.

Es por ello que se considera necesaria una reordenación del ámbito para hacer las determinaciones más atractivas, de forma que se pueda producir el desarrollo urbanístico de la zona, alcanzar los objetivos indicados por el instrumento de ordenación general para los sectores, completando la urbanización del borde oriental de Capiscol y revalorizando los elementos naturales y patrimoniales existentes.

Una vez analizados los parámetros que resultan de aplicación en el sector de suelo urbano no consolidado S-53.05, se puede observar que la superficie máxima edificable para el uso residencial, tanto en vivienda libre como protegida, es de 7.654 m² para un total de 59 viviendas, resultando una superficie media por vivienda de 130 m². Esta superficie media se encuentra muy por encima de la demanda actual de mercado, lo que significaría que con la propuesta actual es poco viable completar la edificabilidad propuesta para este uso.

Por otra parte, se ha podido observar que en la ordenación propuesta en el PGOUBU, el espacio interior del ámbito cuenta con zonas de movimiento sin continuidad, e itinerarios peatonales no directos, generándose espacios escondidos que pueden conllevar una futura degradación e infravaloración del espacio urbano, así como una falta de seguridad.

1.3. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La conveniencia de las modificaciones propuestas se basa en la necesidad de adaptar las previsiones y determinaciones del ámbito, de forma que se facilite el desarrollo urbanístico de un área ubicada en el borde de la trama urbana existente. Esta zona se encontraba definida en el Plan General de 1999 y fue posteriormente modificada por la Revisión y Adaptación del PGOU, sin que se haya llevado a cabo la ejecución tanto del Sector como de la Actuación Aislada. Es por ello que se constata las dificultades existentes para materializar las determinaciones del planeamiento por lo que se han de adoptar las medidas necesarias para garantizar el futuro desarrollo, en cumplimiento de sus propios objetivos, aunque para ello, como ocurre en el presente caso, resulte necesario modificar puntualmente la ordenación previamente establecida.

La ejecución de las construcciones y urbanización del ámbito concluirá el desarrollo de esta zona del barrio de Capiscol, que ha sufrido durante las últimas décadas una fuerte transformación, de forma que se han formalizado y consolidado las conexiones de esta parte de la ciudad con los espacios naturales existentes y las nuevas vías de comunicación urbana.

La delimitación actual de la parcela definida en unidad de actuación AA-NU-53.03, con elementos arqueológicos en su interior, hace inviable su desarrollo urbanístico, contradiciendo los objetivos de desarrollo equilibrado, regeneración y renovación urbana marcados por la actual normativa urbanística.

El desarrollo efectivo del ámbito contribuirá en la conservación y recuperación de elementos con valor natural, patrimonial, arqueológico y urbano, como son el cauce Molinar, el camino de Santiago Declarado y los restos protegidos del Hospital del Capiscol Don Gonzalo, beneficiando de forma clara a la ciudadanía y contribuyendo a la rehabilitación de ésta área urbana degradada.

Por otra parte, la nueva definición propuesta del viario público está cimentada en la creación de itinerarios fluidos y continuos, que favorezca la autonomía, seguridad y socialización de las personas. La modificación del espacio público genera nuevas conexiones peatonales entre el cauce Molinar y el interior del ámbito, manteniendo los recorridos para el tráfico rodado dispuesto por las determinaciones de movilidad e infraestructura viaria del Plan General.

1.4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

De acuerdo con los objetivos expuestos, esta modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos supone:

1º. Recalificación de suelos urbanos

- Se propone la modificación de la superficie y delimitación del sector S-53.05 y de la actuación aislada AA-NU-53.03, dentro de los límites del ámbito, de forma que parte del suelo urbano calificado como consolidado cambia a no consolidado y parte del suelo urbano no consolidado se recalificará como consolidado.

2º. Delimitación detallada de los ámbitos:

- Se produce una nueva delimitación para el sector S-53.05 y la actuación aislada AA-NU-53.03, ajustada a las parcelas catastrales existentes, de forma que todas ellas tengan una única calificación y no se encuentren divididas en diversos ámbitos.
- La superficie propuesta para el sector S-53.05 será de 8.387 m² frente a los 8.505 m² iniciales.
- La superficie propuesta para la actuación aislada AA-NU-53.03 será de 928 m² frente a los 810 m² iniciales.
- El reparto de superficies se realizará dentro del ámbito delimitado para la presente Modificación Puntual, por lo que no se incrementa o se modifica la superficie total de 9.315 m².

3º. Modificación de las determinaciones de ordenación general:

- Derivado de las modificaciones en la delimitación y superficies del sector, se produce una variación en la edificabilidad lucrativa asignada a los ámbitos, manteniendo la edificabilidad máxima total de 12.235 m².

Las modificaciones propuestas se ejecutarán conforme a las reglas establecidas en los artículos 80 a 91 del RUCyL.

4º. Modificación de las determinaciones de ordenación detallada:

- SECTOR S-53.05: Creación de dos parcelas independientes para la ubicación de las diversas edificaciones definidas según los planos de ordenación. Cambio de la altura máxima de los edificios, de la edificabilidad por usos y del aprovechamiento medio del sector, así como modificaciones en la superficie de los equipamientos y espacios libres públicos.
- ACTUACIÓN AISLADA AA-NU-53: Determinación de la posición de la edificación, ocupación y fondos edificables según planos de ordenación.

Las modificaciones propuestas se ejecutarán conforme a las reglas establecidas en los artículos 101 a 108 del RUCyL.

5º. Reorganización y definición del espacio público S-53.05:

- La nueva ordenación conlleva la redefinición del espacio público propuesto y definido en la ficha S-53-05, de Actuaciones de la red viaria, conforme a las reglas establecidas en el artículo 105 del RUCyL, y en el artículo 62, Red viaria del PGOU.

2. IDENTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS

2.1. RECALIFICACIÓN DE SUELOS URBANOS

La reclasificación de las parcelas, y por tanto, el cambio en la delimitación y superficie de los ámbitos, es propuesto como consecuencia de la localización de restos protegidos según la ficha de elementos nº1-35 del Catálogo Arqueológico denominado "Hospital del Capiscol Don Gonzalo". La existencia de un muro clasificado con protección de tipo A en el extremo norte del ámbito, que atraviesa longitudinalmente por el medio la superficie definida para la Actuación Aislada AA-NU-53, dificulta la ejecución de una edificación de forma racional, e imposibilita la construcción de plantas bajo rasante.

Es por ello que se propone un cambio, situando la Actuación Aislada en las parcelas del extremo noreste del ámbito, y localizando los terrenos destinados a sistemas locales del sector S-53.05, en la esquina formada por las calle Villafranca y el pasaje Eras de Capiscol.

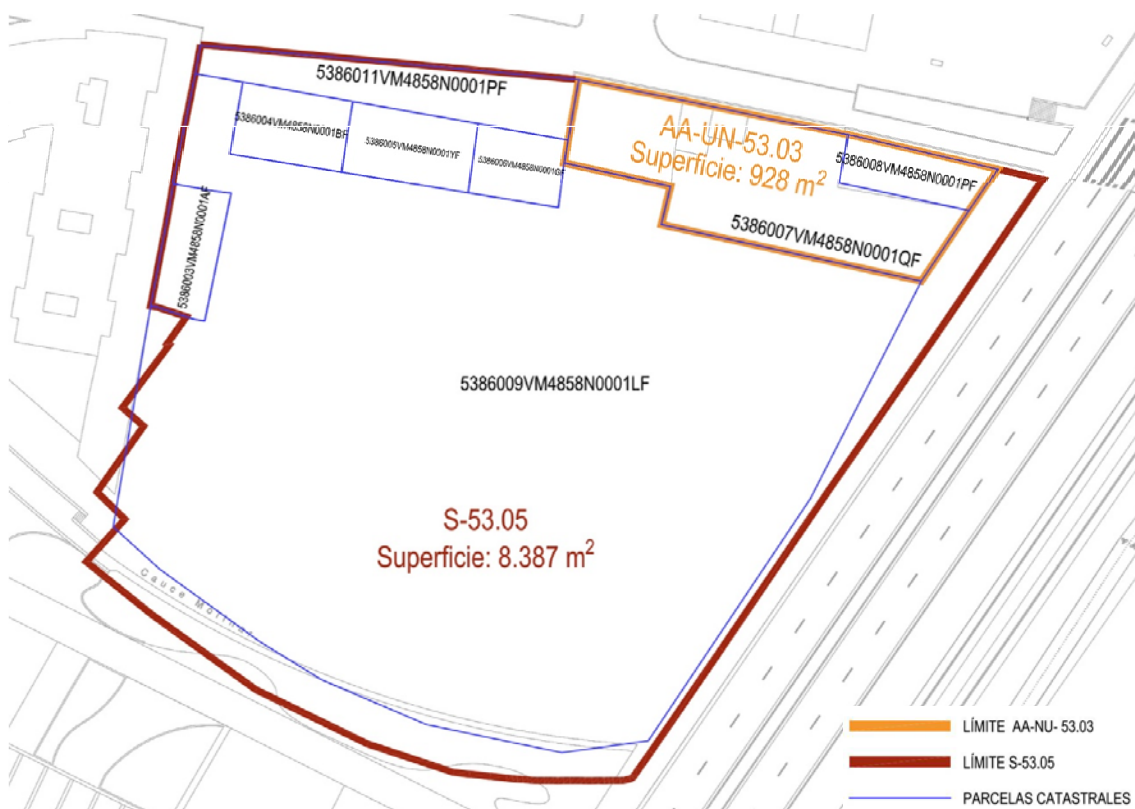
Las parcelas que cambian su clasificación urbanística de Suelo Urbano consolidado a no consolidado y viceversa suponen una superficie de 1736 m², de los cuales 810 m² pertenecen a la Actuación Aislada y 926 m² al sector S-53.05.



2.2. DELIMITACIÓN DETALLADA DE LOS ÁMBITOS

Se propone una nueva delimitación para el sector S-53.05 y la actuación aislada AA-NU-53.03, derivado de las modificaciones indicadas en el apartado anterior, ajustándose a las reglas establecidas en el artículo 86 del RUCyL.

La nueva delimitación se ha ajustado según la documentación gráfica catastral, de forma que todas las parcelas tengan una única calificación y no se encuentren divididas en diversos ámbitos, facilitando la gestión y el futuro desarrollo urbanístico.



Delimitación de los ámbitos sobre cartografía catastral

La superficie propuesta para el sector S-53.05 será de 8.387 m², lo que supone una reducción de 118 m² de la superficie inicial indicada por el PGOU. El ámbito se ajusta por el norte con la calle Villafranca y con las parcelas que conforman la Actuación Aislada.

La superficie propuesta para la actuación aislada AA-NU-53.03 será de 928 m², incrementando su superficie en 118 m², por lo que no se produce una modificación de la superficie total del ámbito (9.315 m²).

En el plano P0-01 se recoge la representación gráfica georreferenciada en coordenadas UTM 30 ETRS 89 de la delimitación propuesta.

2.3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

2.3.1. ÁMBITO GENERAL

Como se ha indicado en los apartados anteriores, debido a la nueva delimitación de los ámbitos al parcelario catastral, se ha producido una modificación de la superficie de éstos. Al mantenerse la densidad edificatoria definida para el sector S-53.05 de 10.000 m² por hectárea, la edificabilidad máxima total para usos lucrativos en el sector disminuye en 118 m².

Se propone el aumento de la edificabilidad máxima en la Actuación Aislada, de forma que se mantenga la edificabilidad total máxima para el conjunto del ámbito, establecida en 12.235 m².

	PLANEAMIENTO VIGENTE	ORDENACIÓN PROPUESTA
Superficie S-53.05	8.505 m ²	8.387 m ²
Edificabilidad S-53.05 (10.000 m ² /Ha)	8.505 m ²	8.387 m ²
Superficie AA-NU-53.03	810 m ²	928 m ²
Edificabilidad AA-NU-53.03	3.730 m ²	3.848 m ²
Total superficie	9.315 m ²	9.315 m ²
Total edificabilidad	12.235 m ²	12.235 m ²

2.3.2. ACTUACIÓN AISLADA AA-NU-53.03

La nueva edificabilidad propuesta para la Actuación Aislada será de 928 m², produciéndose un aumento de 118 m².

El artículo 173 del RUCYL indica que para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos se debe incrementar proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca dicho aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante.

En los suelos urbanos consolidados que no sean Conjuntos Históricos declarados B.I.C., solamente debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más. Puesto que en la propuesta realizada para la Actuación Aislada no se cumple ninguno de los supuestos indicados, no será necesario plantear el incremento de reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones.

Los deberes del suelo urbano consolidado quedan definidos en el artículo 41 del RUCYL, en donde se señala que cuando se produzca un incremento del aprovechamiento real, se deberá entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, el equivalente en efectivo del aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios.

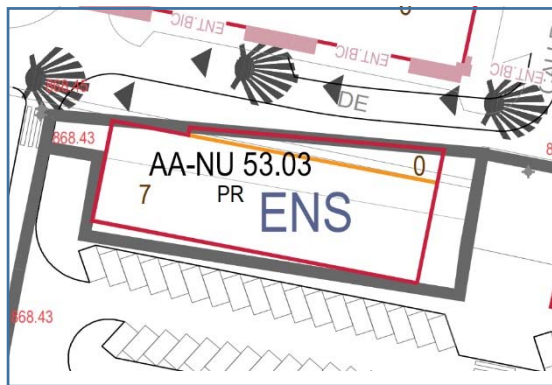
Según el artículo 40 del RUCYL, cuando una revisión o modificación del planeamiento en el suelo urbano consolidado incremente el aprovechamiento, corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento original más el 90 por ciento del incremento. De esta forma, previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal, se deberá ceder al Ayuntamiento el equivalente en efectivo del 10 % del incremento de la edificabilidad proyectada para la Actuación Aislada. Esta carga quedará reflejada en la correspondiente ficha modificada de la Unidad.

2.4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

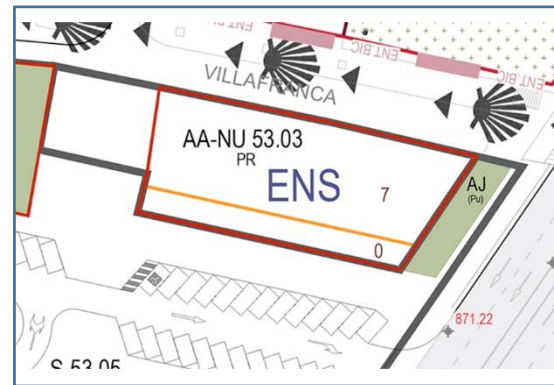
2.4.1. ACTUACIÓN AISLADA AA-NU-53.03

Con la presente Modificación se definen las determinaciones detalladas de la parcela generada para la nueva superficie de la Actuación Aislada en la esquina noreste del ámbito.

La parcela propuesta tendrá una forma poligonal alargada de 17,80 metros de ancho por unos 40 metros de largo y se adaptará a los límites del ámbito de forma similar a la parcela propuesta inicialmente por el PGOU. La nueva parcela tiene una superficie de 743 m².



Extracto PO4-53a – Estado actual



Extracto PO4-53a – Modificación propuesta

A diferencia de la anterior parcela, se propone una línea de edificación obligatoria en el lado sur de ésta, manteniendo la alineación en su lado norte con la calle Villafranca. Se mantiene la altura máxima asignada.

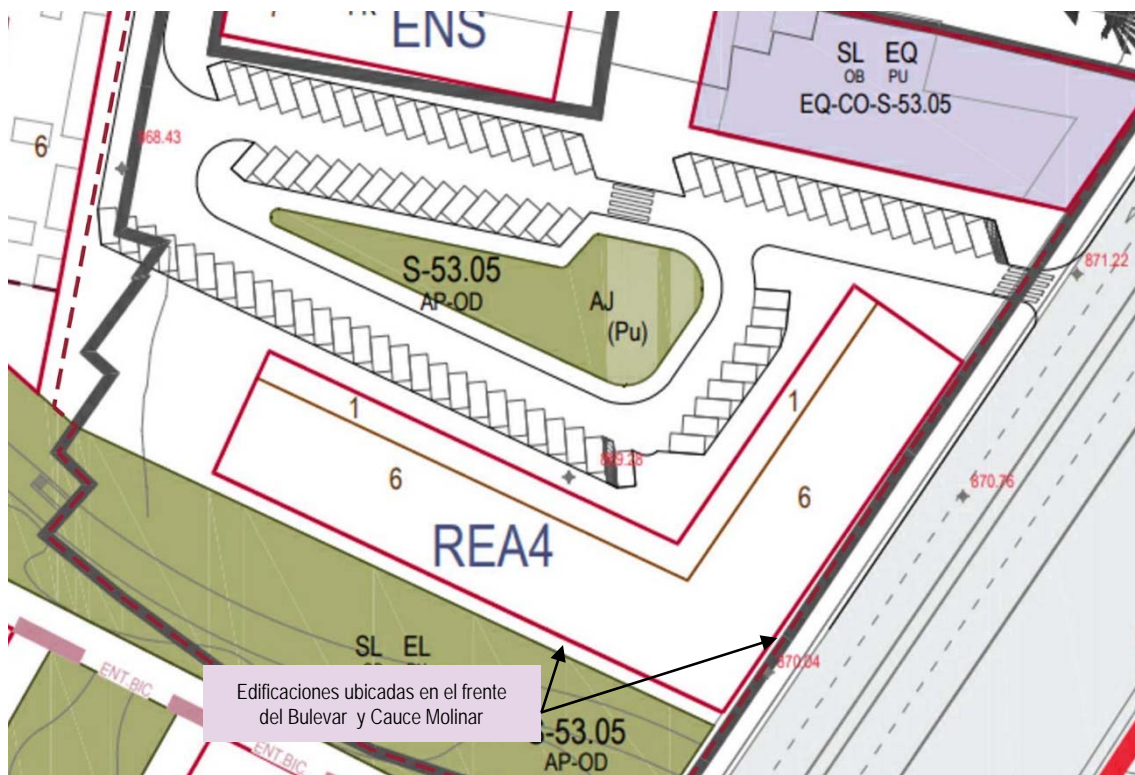
2.4.2. SECTOR S-53.05

Definición de volúmenes y parcelas

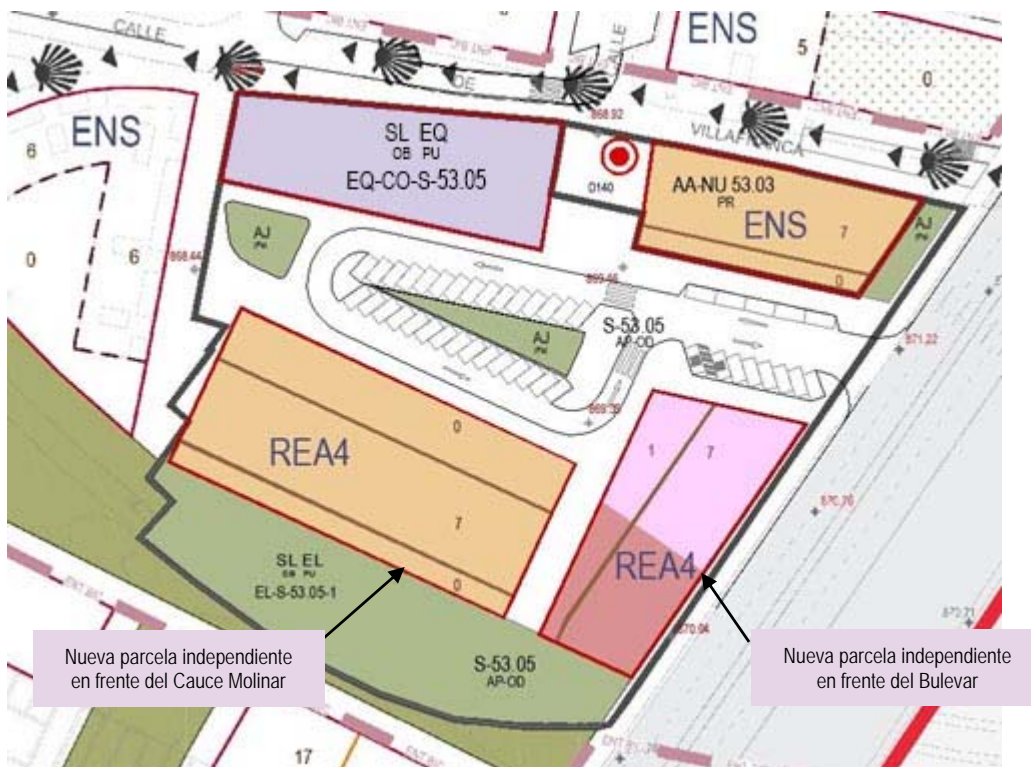
En este sector se propone una nueva ordenación general siguiendo los criterios del actual planeamiento, ubicándose las edificaciones en el frente del Bulevar Ferroviario y en el espacio libre público del Cauce Molinar.

La ordenación propuesta establece unas nuevas condiciones planimétricas que determinan la posición de los edificios en las parcelas, así como de nuevas alineaciones que se definen gráficamente en los planos de ordenación PO02 "Ordenación detallada" y PO03 "Cotas y rasantes" de este documento, cuyas modificaciones se concretan en:

- Creación de 2 parcelas independientes según criterios de porcentaje de propiedad, índices de variedad, de diversidad tipológica e integración social dispuestos por la normativa urbanística municipal y autonómica, favoreciendo y simplificando el futuro desarrollo del ámbito.
- Definición de las alineaciones que separan las parcelas de los suelos de dominio público, generándose unas condiciones lo más favorables posibles para la construcción y acceso de aparcamientos bajo rasante, mejorando el atractivo de las parcelas. Así mismo, se genera la posibilidad de creación en una de las parcelas, de espacios libres que separen las construcciones ubicadas en planta baja de los viales públicos.
- Aumento de la altura edificable de los nuevos volúmenes definidos en un máximo de 7 plantas, determinando unos sólidos capaces, de dimensiones generosas, que permite colmatar la edificabilidad asignada al ámbito. Estos volúmenes holgados, admite diseños constructivos menos constreñidos y de mayor calidad arquitectónica.



Extracto PO4-53a – Estado actual



Extracto PO4-53a –Modificación propuesta

Modificación en la reserva de suelo para sistemas locales

Inicialmente el sector cuenta con una previsión de reserva para sistema local de equipamiento público, clasificada como equipamiento de contingencia (EQ-CO-S-53.05-1), en la parcela situada en la esquina que forma el Bulevar y la calle Villafranca, con una superficie 851 m². Este tipo de suelo se define en el PGOUBu como equipamiento que no cuenta con una asignación previa de especialidad, pudiendo adaptarse su programa funcional a situaciones de contingencia.

Al modificarse la delimitación y superficie del sector S-53.05, se desplaza el suelo reservado para sistemas locales a la esquina formada por la calle Villafranca y Pasaje Eras de Capiscol. Como se ha indicado en este documento, esta área se caracteriza por la existencia de un muro protegido por el Catálogo Arqueológico, que atravesará longitudinalmente la nueva parcela reservada para sistemas locales.



Vista desde la calle Villafranca

Se destina nueva parcela para incrementar la reserva de sistema local de equipamientos, con un objetivo claro de recuperación y puesta en valor de elementos patrimoniales, tal como se indica en el apartado de acreditación del interés público. Esta nueva parcela, denominada EQ-CO-S-53.05, tiene una superficie de 967 m², siendo la superficie total del conjunto de la reserva para espacios libres y equipamientos en el sector de 2.376 m², superior al requisito de 25 m² por cada 100 m² construibles, de acuerdo con el artículo 42.2-a LUCyL.

	PLANEAMIENTO VIGENTE	ORDENACIÓN PROPUESTA
EL-S-53.05-1	1.409 m ²	1.409 m ²
EQ-CO-S-53.05	851 m ²	967 m ²
Requerimiento LUCyL reserva espacios libres y equipamiento 25 m ² / 100 m ²	2.126 m ²	2.097 m ²
Superficie total espacios libres y equipamientos	2.260 m ²	2.376 m ²

En la ordenación inicial, el Sector S-53.05 tiene una superficie destinada a ajardinamiento de 460 m², mientras que en la ordenación propuesta la superficie de los tres elementos de ajardinamiento proyectados suman una superficie total de 344 m². Según el artículo 55 del PGOU, los espacios ajardinados están clasificados con carácter general como sistemas locales, espacios libres. Sin embargo existen elementos que por su superficie o forma no son susceptibles

de cómputo urbanístico y que se indican en los planos de ordenación con las siglas "AJ", por lo que estos elementos no deberían ser considerados en el cálculo de la superficie destinada a espacios libres o equipamientos.

Aunque estos espacios no deberían contabilizarse según lo indicado anteriormente, se comprueba que la superficie total de espacios libres, equipamientos y ajardinamientos en la propuesta realizada es igual a la existente inicialmente en el planeamiento vigente.

	PLANEAMIENTO VIGENTE	ORDENACIÓN PROPUESTA
Superficie total Espacios Libres EL	1.409 m ²	1.409 m ²
Superficie total Equipamientos	851 m ²	967 m ²
Ajardinamiento (AJ)	460 m ²	114+137+93= 344 m ²
Sup. total espacios libres, equipamientos y Ajardinamiento (AJ)	2.720 m ²	2.720 m ²

Por otro lado, y en aplicación de lo recogido en el artículo 78.6 del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, se establece expresamente que la parcela de equipamiento EQ-CO-S-53.05, en tanto no se desarrolle su destino como equipamiento, se entregará urbanizada con los criterios de urbanización para los espacios libres públicos, con especial atención a la protección del patrimonio cultural y puesta en valor del muro protegido.

Modificación del aprovechamiento medio

Se plantea una variación en la distribución de las superficies por grupos de usos en el ámbito del sector S-53.05, reduciéndose la edificabilidad máxima destinada a residencial de vivienda libre, hotelera y residencial comunitaria, estableciendo este valor en 4.490 m², de los 5.358 m² asignados inicialmente por el PGOUBU. Esta variación de superficie, descontando la disminución de la edificabilidad máxima del sector, es trasladada al uso comercial, productivo y de equipamientos privados, aumentando la edificabilidad para este uso.

Como se ha indicado anteriormente, la edificabilidad asignada inicialmente para el sector en uso residencial, tanto en vivienda libre como protegida, es de 7.654 m² para un total de 59 viviendas, resultando una superficie media por vivienda de 130 m². La nueva edificabilidad propuesta de 6.715 m² para el uso residencial, conlleva una superficie media por vivienda de 114 m², más acorde con los estándares y demanda inmobiliaria actual.

Debido a que el coeficiente de homogeneización para el uso comercial o productivo es superior al asignado para el grupo residencial libre, hotelero y comunitario, se produce un aumento del aprovechamiento medio del sector, sin que se produzca un incremento de la edificabilidad asignada. Tampoco se produce una disminución del porcentaje de edificabilidad destinada inicialmente para el uso de residencial de vivienda protegida y alojamiento de integración social.

A continuación se desarrolla tabla con las edificabilidades y aprovechamientos propuestos:

MEMORIA VINCULANTE

Grupos de Uso	Edificabilidad (m ²)	Coefficiente de homogeneización	Aprovechamiento (m ²)
Residencial de vivienda libre, hotelero y residencial comunitario	4.490	1,00	4.490
Residencial de vivienda protegida y Alojamiento de integración social	2.225	0,74	1.647
Productivo Comercial , Productivo Oficinas, Productivo Recreativo y EQ Privados	1.672	1,22	2.040
TOTALES	8.387		8.176
Aprovechamiento medio			0,9749

Redistribución de usos y edificabilidades

Sobre la ordenación propuesta, se ejecuta la distribución de los diferentes usos establecidos para el sector, atendiendo a diversos aspectos como son la propiedad de los terrenos, los índices de variedad e integración social dispuestos.

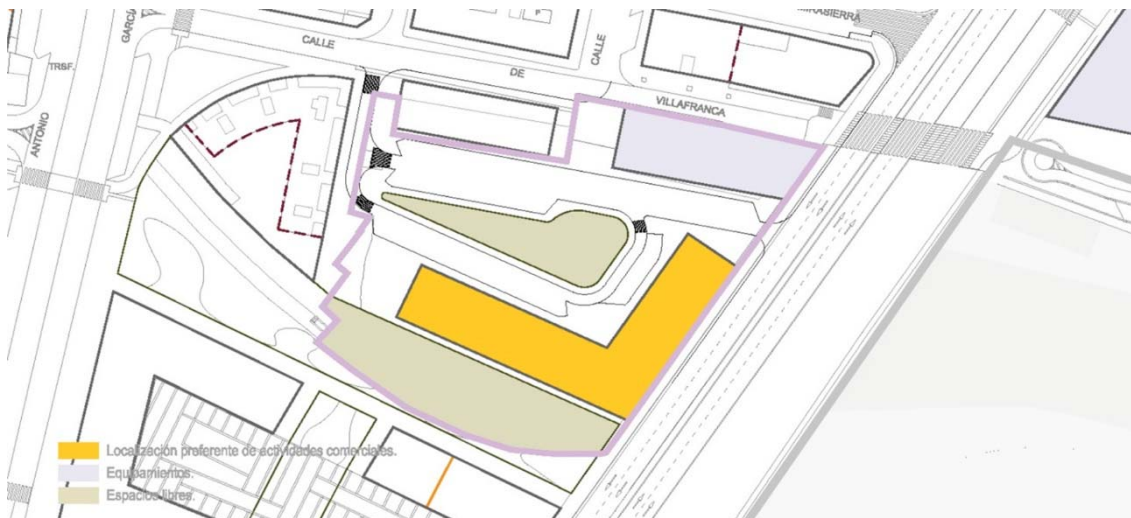
En la parcela situada en el lado sur del sector, con frente al Cauce Molinar, se ubicará la totalidad del uso residencial vivienda libre. En el extremos sur del bloque con frente al Bulevar se distribuye la sub-parcela con uso residencial protegida y alojamiento de integración social, mientras que la sub-parcela destinada a usos compatibles se localiza en el extremo norte de dicho bloque.

La separación e independización de la parcelas según usos, favorece las condiciones y determinaciones, simplificando los procesos de gestión y eliminación en la medida de lo posible, la necesidad de crear elementos mancomunados que puedan condicionar el desarrollo urbanístico del ámbito.

En la siguiente tabla se muestra la distribución de las edificabilidades lucrativas por parcela o sub-parcela:

Parcela o subparcela	USO / NZ	Superficie Parcela (m ²)	Edificabilidad PO/PC/PR y EQ PR (m ²)	Edificabilidad R-VL (m ²)	Edificabilidad R.VP (m ²)	Viviendas
A	REA4	1.692		4.490	-	40
B	REA4	418		-	2.225	19
C	REA4	555	1.672	-	-	-
Totales:		2645	1.672	4.490	2.225	59

Derivado de las modificaciones desarrolladas se determina una nueva localización preferente para los usos compatibles destinados a actividades comerciales, según lo indicado en las observaciones sobre la ordenación del área, señaladas en la ficha del sector. Esta localización se encontrará en la parcela prevista y destinada a usos distintos al de vivienda, con frente al Bulevar Ferroviario y colindante al vial interior propuesto con aparcamiento de uso público.



Plano de localización preferente de actividades comerciales – Ficha S-53.05



Plano de localización preferente de actividades comerciales – Ficha Propuesta S-53.05

Así mismo, se propone no establecer ningún tipo de porcentaje mínimo destinado a pequeño comercio de la superficie de usos compatibles diferentes del residencial, eliminando la obligatoriedad indicada anteriormente en el apartado "H" (observaciones sobre la ordenación el área y/o refuerzos de sistemas generales existentes) de las determinaciones de ordenación detallada de la ficha del sector.

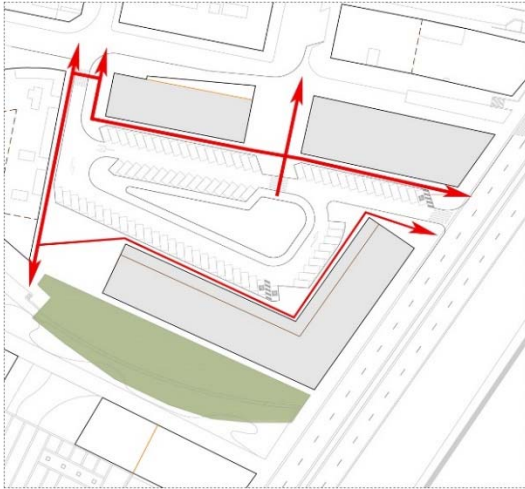
2.5. REORGANIZACIÓN Y DEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

La nueva ordenación conlleva la redefinición del espacio público propuesto por el PGOU y definido en la ficha S-53.05, de Actuaciones de la red viaria. En el interior del ámbito se proponía la creación de una pequeña isla con ajardinamiento que distribuye la circulación rodada y los viales en donde se sitúan las plazas de aparcamiento de uso público. Esta distribución genera en la esquina sur del área un espacio escondido, con itinerario no directo en donde se puede producir una zona de inseguridad que podría derivar en la degradación del espacio urbano. Así mismo se puede observar la no continuidad peatonal en el recorrido que une la calle Sasamón con la isla interior y que incide directamente en la fluidez del tránsito peatonal. Tampoco se ha tenido en cuenta la existencia de elementos protegidos en la esquina del pasaje Eras de Capiscol con Calle Villafranca, por lo que no es viable la creación de una calle como la definida.

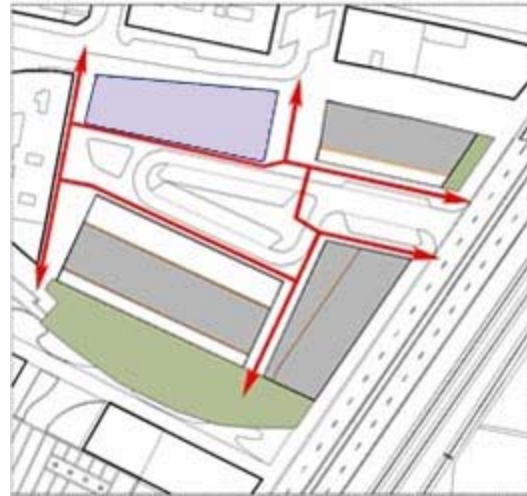
Partiendo de la calle de coexistencia que conforma el pasaje Eras de Capiscol en el extremo oeste del ámbito, se propone un espacio en el interior del Sector en donde se ubicarán los aparcamientos obligatorios de uso público y con acceso desde el Bulevar Ferroviario, con múltiples itinerarios peatonales continuos en dirección norte-sur y este-oeste, favoreciendo la comunicación entre las diversas áreas urbanas en el borde del barrio de Capiscol y del interior del ámbito con el Cauce Molinar.

La ampliación de las parcelas propuestas en el ámbito, para favorecer la implantación de aparcamientos y garajes en las plantas bajo rasante, produce una disminución de la superficie de viario público, ajustándose el número de plazas de aparcamiento con el fin de crear espacios urbanos más humanizados, restando la preponderancia al vehículo privado y diseñando el viario a medida del peatón.

En número de plazas de aparcamiento propuesto en el vial público cumplirá la dotación obligatoria según el artículo 104 del RUCYL. El resto de aparcamientos que deben preverse según el citado artículo queda ampliamente justificado con las condiciones de dotación de aparcamientos al servicio de los edificios del artículo 34 del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, que establece para vivienda residencial colectiva 1 plaza de aparcamiento por vivienda y 1 plaza por cada 100 m² construidos de cualquier otro uso diferente del de vivienda en el interior de las parcelas.



Itinerarios peatonales espacio público definido



Itinerarios peatonales espacio público propuesto

3. ANÁLISIS DE INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL

La propuesta de la presente modificación puntual del PGOU de Burgos, no afecta al modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes, al no existir modificaciones sobre el régimen urbanístico de la clase de suelo, realizándose únicamente modificaciones en la categoría dentro del suelo urbano, así como una nueva delimitación del sector S-53.05 y de la AA-NU-53.03, ajustándola a la cartografía catastral, sin aumento de la superficie total del ámbito.

Por lo que se refiere a la modificación de las condiciones volumétricas definidas en los instrumentos de ordenación, no se altera la densidad edificatoria ni número de viviendas determinadas para el S-53.05, repartiéndose la edificabilidad máxima entre los ámbitos sin que haya un aumento de la misma en el conjunto.

La modificación propuesta en los espacios libres públicos y equipamientos previstos, queda debidamente acreditada.

Las modificaciones en las condiciones de ordenación detallada que se proponen en el documento, así como del aumento del aprovechamiento medio del sector S-53.05, se identifican de forma expresa y clara, y se justifican adecuadamente, siendo coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y compatibles con el planeamiento sectorial que afecta al término municipal.

La modificación del viario público propuesto derivado de las nuevas condiciones volumétricas, ajusta las condiciones en el número de plazas de aparcamiento de uso público requeridas en las determinaciones del S-53.05 y las conexiones para el tráfico rodado entre la calle de Villafranca y el Bulevar, así como el itinerario peatonal entre la calle de Villafranca y el Cauce Molinar por el Pasaje Eras de Capiscol.

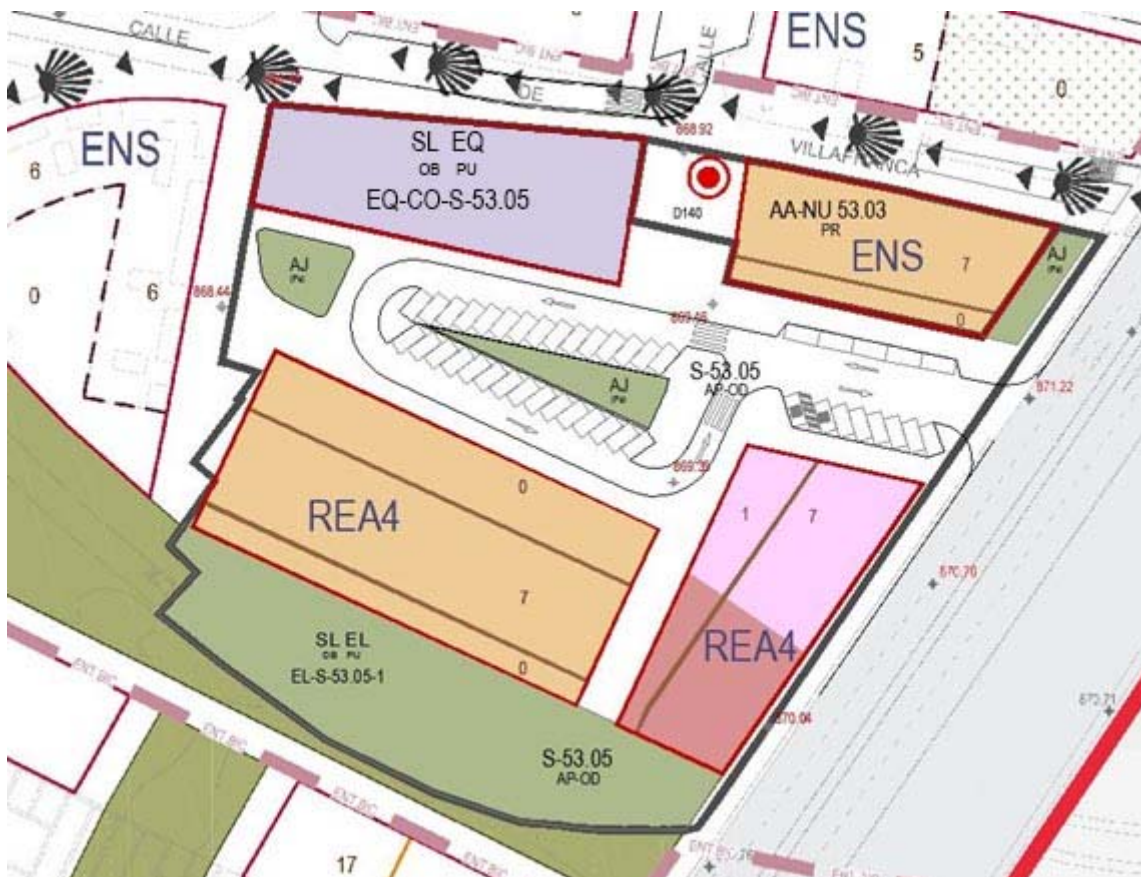
Las modificaciones del planeamiento propuestas no alteran las afecciones determinadas por el Catálogo del PGOU de Burgos, en sus documentos específicos Arqueológico de Burgos, de Árboles y Arboledas de Burgos y por el de Elementos de interés exteriores al Casco Histórico del Camino de Santiago.

4. RESUMEN EJECUTIVO

Tal como establece el artículo 112 del Reglamento de Urbanismo, por tratarse de una Modificación de Plan General, este documento debe incluir un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración.

4.1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La situación de la zona afectada por la presente Modificación se ubica en el extremo oriental del Barrio de Capiscol, en un área delimitada por la calle de Villafranca, Bulevar ferroviario, Pasaje Eras de Capiscol y Cauce Molinar, y engloba al actual sector S-53.05 "Villafranca" clasificado como suelo urbano no consolidados y a la Actuación Aislada AA-NU-53.03 "Calle Villafranca" clasificado como suelo urbano consolidado.



Extracto Plano de Ordenación Detallada-Modificación propuesta

En el ámbito se ubican las siguientes parcelas catastrales de diversa propiedad y suelo público distribuidos según los ámbitos propuestos:

Aislada AA-UN-53.03 "Calle Villafranca"

Parcela	Referencia catastral	Superficie Parcela (m2)	Sup. Incluida ámbito (m2)
CL Villafranca 12(A)	5386007VM4858N0001QF	789	789
CL Villafranca 14(A)	5386008VM4858N0001PF	138	138

Sector S-53.06 "Villafranca"

Parcela	Referencia catastral	Superficie Parcela (m2)	Sup. Incluida ámbito (m2)
CL Villafranca 4(A)	5386009VM4858N0001LF	6674	6635
CL Villafranca 2(A)	5386003VM4858N0001AF	146	146
CL VILLAFRANCA Suelo	5386011VM4858N0001PF	342	342
CL VILLAFRANCA 6(A)	5386004VM4858N0001BF	161	161
CL VILLAFRANCA 8(A)	5386005VM4858N0001YF	180	180
CL VILLAFRANCA 10(A)	5386006VM4858N0001GF	126	126
Viario y suelo público			797

El ámbito cuenta con una superficie total de 9.315 m² y su perímetro se encuentra definido en el plano PO-01 del presente documento.

La suspensión de licencias queda regulada en el artículo 156 del Reglamento de Urbanismo, y su plazo máximo de duración sería de un año, por tratarse de un instrumento de planeamiento de desarrollo. Afectaría, tal como establece el artículo 288 a, a los siguientes actos constructivos:

- 1º. Las obras de construcción de nueva planta.
- 2º. Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta, incluidas las antenas y otros equipos de comunicaciones y las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.
- 3º. Las obras de ampliación o rehabilitación de construcciones e instalaciones existentes.
- 4º. Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.

Y también a los siguientes actos no constructivos:

- 1º. La modificación del uso de construcciones e instalaciones.
- 2º. Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

4.2. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

La ordenación vigente de los ámbitos es modificada en varios aspectos descritos en los siguientes apartados.

4.2.1. RECALIFICACIÓN DE SUELO URBANO

- Modificación de la superficie y delimitación del sector S-53.05 y de la actuación aislada AA-NU-53.03, dentro de los límites del ámbito, de forma que parte del suelo urbano calificado como consolidado cambia a no consolidado y parte del suelo urbano no consolidado se recalificará como consolidado.

4.2.2. DELIMITACIÓN DETALLADA DE LOS ÁMBITOS

- Nueva delimitación para el sector S-53.05 y la actuación aislada AA-NU-53.03, ajustada según la documentación gráfica catastral, de forma que todas las parcelas tengan una única calificación.

4.2.3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

- Modificación de las edificabilidades máximas del sector y la actuación aislada manteniendo la densidad edificatoria para el S-53.05 y la edificabilidad total máxima para el conjunto del ámbito, establecida en 12.235 m².

4.2.4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Definición de alineaciones y volúmenes (AA-NU-53.03)

- Descripción de las alineaciones de la nueva parcela propuesta, de la posición de la edificación, ocupación, fondos edificables y altura.

Definición de alineaciones y volúmenes (S-53.05)

- Creación de 2 parcelas independientes en la zona sur del ámbito y definición de las nuevas alineaciones.
- Subdivisión de una de las parcelas indicadas anteriormente en base a la asignación de suelo según porcentajes de propiedad y distribución de usos y tipologías.
- Aumento de la altura edificable de los nuevos volúmenes definidos en un máximo de 7 plantas.

Modificación de las reservas de suelo para sistemas locales (S-53.05)

- Cambio de ubicación y redefinición geométrica de la parcela destinada al Sistema Local de Equipamiento, que pasa de una superficie de 851 a 967 m².
- La parcela de equipamiento EQ-CO-S-53.05, en tanto no se desarrolle su destino como equipamiento, se entregará urbanizada con los criterios de urbanización para los espacios libres públicos, con especial atención a la protección del patrimonio cultural y puesta en valor del muro protegido.

Modificación del aprovechamiento (S-53.05)

- Modificación de las edificabilidades asignadas al uso residencial de vivienda libre, hotelera y residencial comunitaria y del uso productivo y equipamientos privados, produciéndose un aumento del aprovechamiento medio del sector.

Redistribución de usos y edificabilidades (S-53.05)

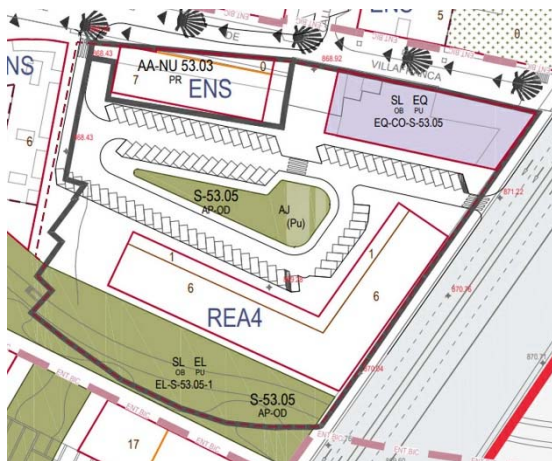
- Asignación de los usos residencial vivienda libre, residencial vivienda protegida y terciario a las nuevas parcelas que forman el ámbito.
- Modificación de la localización preferente de actividades comerciales.

Dotación plazas de aparcamiento (S-53.05)

- Ajuste el número de plazas de aparcamiento en suelo público, reduciéndose al 50% del total requerido, según se establece en el artículo 104 del RUCyL.

4.2.5. REORGANIZACIÓN Y DEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

- Modificación de la superficie y redefinición del viario público como consecuencia de la nueva ordenación propuesta.



Ordenación Detallada- estado actual



Ordenación Detallada- modificación propuesta

4.2.6. CUADROS SÍNTESIS

Los siguientes cuadros síntesis de la ordenación resumen las principales determinaciones de ordenación general y detallada estableciendo una comparación entre la ordenación vigente y en la modificación propuesta según ámbitos:

UNIDAD DE ACTUACIÓN AA-NU-53.03	PLANEAMIENTO VIGENTE	ORDENACIÓN PROPUESTA
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL		
Clase de suelo	Urbano consolidado	
Superficie	810 m ²	928 m ²
Edificabilidad máxima lucrativa	3.730 m ²	3.848 m ²

MEMORIA VINCULANTE

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA		
Posición de la Edificación, ocupación y fondos edificables	Según Plano Ordenación-4 Hoja 53 a	Según Plano Ordenación-4 Modificado Hoja 53 a
Altura Máxima	7	
Ordenanzas de aplicación	ENS	

SECTOR S-53.05	PLANEAMIENTO VIGENTE	ORDENACIÓN PROPUESTA
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL		
Clase de suelo	Urbano no consolidado	
Superficie neta sector	0,8505 Has	0,8387 Has
Uso predominante	Residencial Vivienda Colectiva (RVC)	
Tipo edificatorio predominante	Edificación Abierta	
Usos compatibles	Residencial (RR, RH, RS), Productivo (PCB, PO, PR2 y 3) y equipamiento privado.	
Edificabilidad máxima	8.505 m ²	8.387 m ²
Nº de viviendas	59	
Índice de variada de uso	Uso predominante: 90% Resto de usos: 10%	Uso predominante: 80% Resto de usos: 20%
Variedad Tipológica	Mín. superficie otras tipologías: 0%	
Integración social	Vivienda libre: 70% Vivienda protegida: 30%	Vivienda libre: 67% Vivienda protegida: 33%
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA		
Posición de la Edificación, ocupación y fondos edificables	Según Plano Ordenación-4 Hoja 53 a	Según Plano Ordenación-4 Modificado Hoja 53 a
Altura Máxima	6	7
Ordenanzas de aplicación	REA 4	
Equipamientos	851 m ²	967 m ²
Espacios libres públicos	1.409 m ²	1.409 m ²
Viario público	4.556 m ²	3.346 m ²
Plazas aparcamiento público	85	43
Edificabilidad por usos	Residencial VL, RR, RH: 5.358 m ² Residencial VP, RS: 2.296 m ² Productivo y EQ privado: 851 m ²	Residencial VL, RR, RH: 4.490 m ² Residencial VP, RS: 2.225 m ² Productivo y EQ privado: 1.672 m ²
Aprovechamientos por usos	Residencial VL, RR, RH: 5.358 m ² Residencial VP, RS: 1.699 m ² Productivo y EQ privado: 1.038 m ²	Residencial VL, RR, RH: 4.490 m ² Residencial VP, RS: 1.647 m ² Productivo y EQ privado: 2.040 m ²
Aprovechamiento medio	0,9518	0,9749

5. NORMATIVA SECTORIAL

5.1. PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN

El apartado 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de "Protección ciudadana de Castilla y León, establece:

"Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ello. Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, se someterán a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento."

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se someterá a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, cuando afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

En el supuesto que nos ocupa, y en ausencia de esta delimitación de áreas sometidas a riesgos por la administración competente para la protección de cada riesgo, tomamos como referencia el documento de análisis de los riesgos y su consideración en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, que ya fue remitido durante su tramitación administrativa a la Agencia de Protección Civil y Consumo de la Consejería de Interior y Justicia de la Junta de Castilla y León a efectos de su valoración e informe.

Examinado este documento de análisis de los riesgos que se basa en el contenido de los planes específicos existentes en vigor (Plan Territorial de Protección Civil de Castilla y León, Plan de Emergencia Nuclear Exterior de la Central Nuclear de Santa María de Garoña, Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de incendios forestales en Castilla y León, Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en Castilla y León, Plan de Emergencia Exterior de productos capilares L'Oreal Fábrica y almacén de aerosoles y Plan de Emergencia Exterior de Adiseo España S.A.), en el Plan de Emergencia Municipal de Burgos (PEMBUR), así como en la información aportada por el proyecto LINDE (facilitada por la Confederación Hidrográfica del Duero), se comprueba que en el ámbito de la presente modificación no se han detectado situaciones de riesgo que desaconsejen su desarrollo urbanístico o que puedan requerir especiales medidas correctoras para la reducción y control de los mismos.

Por todo lo expuesto, puede concluirse que el ámbito territorial de la presente MODIFICACIÓN no se encuentra afectado por riesgos que de forma cuantitativa y cualitativa se consideren incompatibles con los usos permitidos, no siendo necesario establecer medidas especiales ni otras modificaciones en el documento.

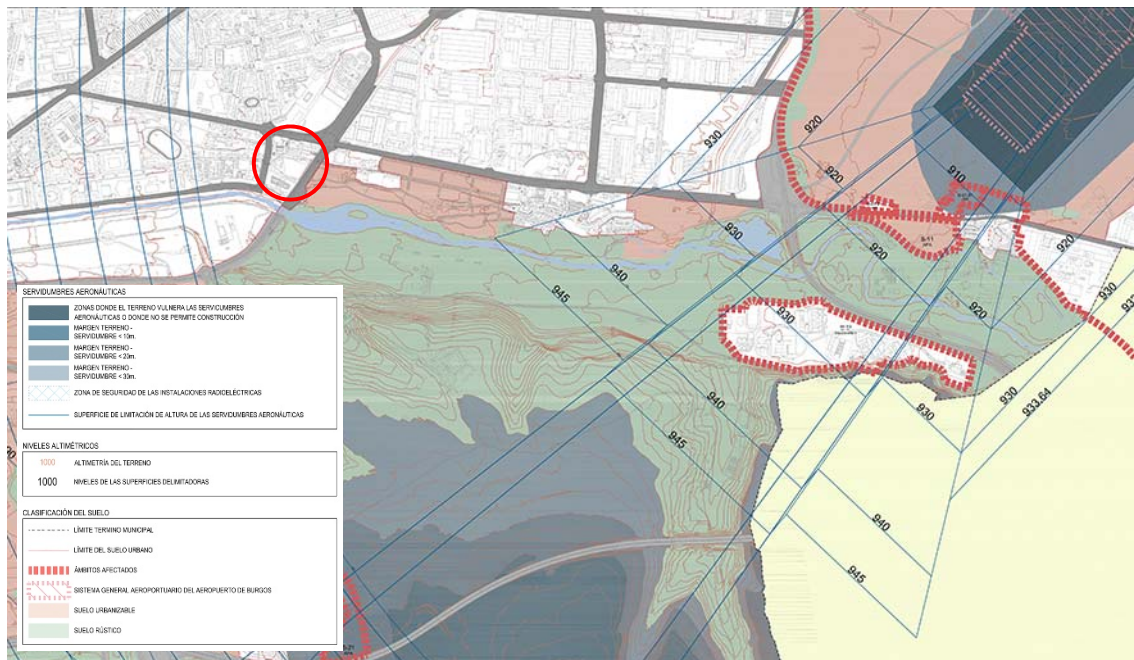
5.2. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

En materia de servidumbres aeronáuticas, el vigente Plan General incluye, por exigencia de la Dirección General de Aviación Civil para la correcta aplicación de la legislación del Estado, la indicación a título informativo de que el planeamiento urbanístico y territorial aplicable en el término municipal de Burgos, aún en ámbitos no sujetos al PGOUBU en virtud de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, no podrá incluir previsiones que puedan contravenir las determinaciones estatales en materia aeronáutica, en particular las que figuran en el Plan Director del Aeropuerto de Burgos, así como las limitaciones establecidas por las servidumbres aeronáuticas. A fin de verificar el cumplimiento de dichas determinaciones, y conforme lo previsto tanto por el Real Decreto 369/2023 como el RD 2591/98 (en sus redacciones actuales), todo el planeamiento territorial y urbanístico que afecte al término municipal de Burgos deberá ser informado previamente a su aprobación inicial por la DGAC. El informe positivo de la DGAC referido al Plan General en ningún caso ampara la actuación o el planeamiento de desarrollo en ámbitos no sujetos a sus determinaciones.

El texto anterior está recogido en el apartado 1 del artículo 70 de la normativa del vigente Plan General que está dedicado a las afecciones acústicas y servidumbres aeronáuticas. Asimismo, en el apartado 16 del citado artículo, se establece que las propuestas de nuevos planteamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos del término municipal de Burgos que se encuentren afectados por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

En los planos de ordenación de servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas PO-10-I y de operación de las aeronaves PO-10-II, se representan las envolventes y líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas que afectan al ámbito, las cuales determinan las alturas (sobre el nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

La totalidad del ámbito se encuentra incluida en las zonas de servidumbres aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Burgos, afectado por la envolvente de servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas, con un límite de 945 m de altitud y por las envolventes de aproximación final VOR 04 ,con un límite de altitud de 1046 m y aproximación VOR 22. Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, se prevé que haya cota suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones previstas o que pudieran permitirse, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares, se dará cumplimiento a las restricciones derivadas de las Servidumbres Aeronáuticas indicadas.



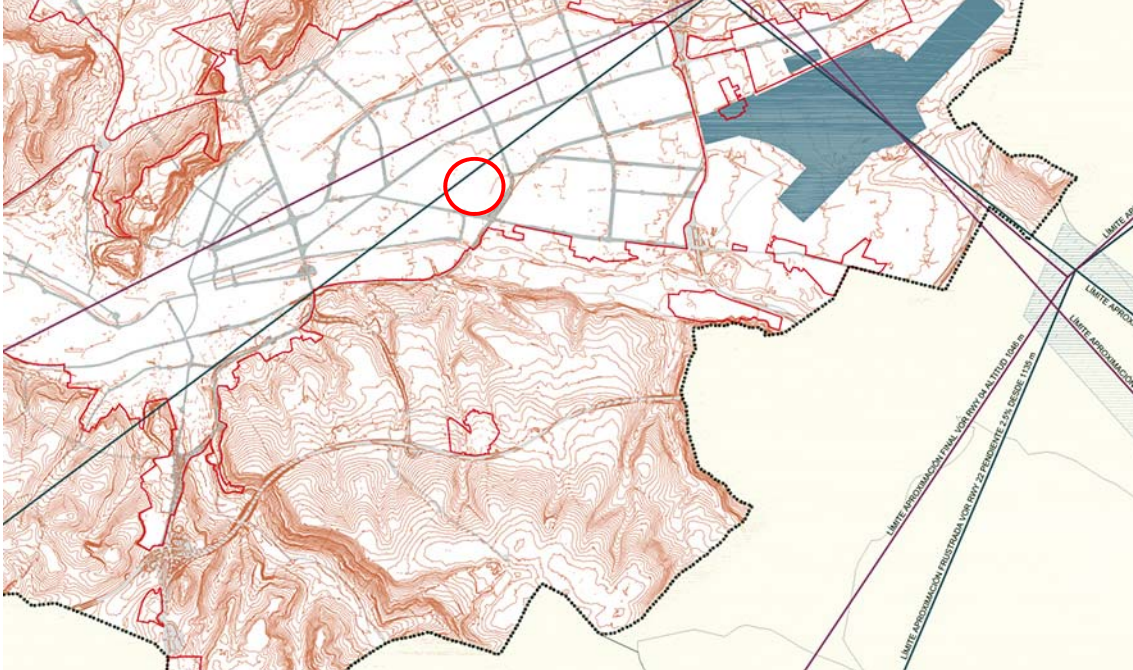
Extracto de plano PO10-I-PGOUBU

De acuerdo con el artículo 14 del Real Decreto 369/2023, el área afectada por las servidumbres de aeródromo, indicadas en el artículo 8, y por las servidumbres de instalaciones radioeléctricas, indicadas en el artículo 11, queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud, la autoridad nacional de supervisión civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias;
- Las actividades que supongan o puedan llevar aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan interferir en la visual de los Servicios de Control de Aeródromo;
- El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error;
- Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento;
- Las actuaciones que puedan estimular, atraer o generar la presencia de fauna;
- Las actividades o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticos o afectarlos negativamente;
- Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves;
- El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de

cualquier otra índole; y

i) El lanzamiento de fuegos artificiales o artilugios de índole similar.



Extracto de plano PO10-II-PGOUUBU

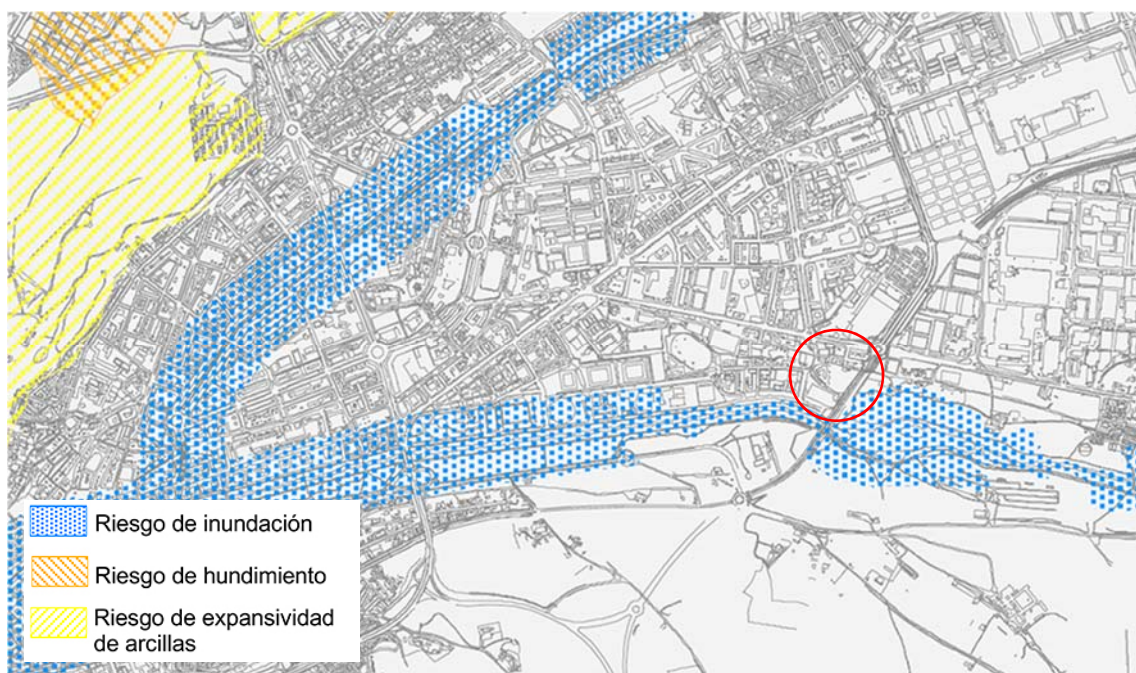
Los usos previstos que se establecen para el ámbito en el presente documento, no se encuentran en el listado del Real Decreto, por lo que se cumple con las limitaciones establecidas por las servidumbres aeronáuticas.

Al encontrarse la totalidad del ámbito dentro de una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, cualquier construcción, instalación, medios necesarios para la construcción, o plantación requerirán informe favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (conforme a lo recogido en los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023).

5.3. ANÁLISIS DE RIESGOS

Se clasifican los riesgos ante los que puede estar expuesto un entorno en Riesgos Tecnológicos y Riesgos Naturales, en función del origen de los mismos. Los primeros son causados por la actividad humana, mientras que los segundos se desencadenan por procesos naturales.

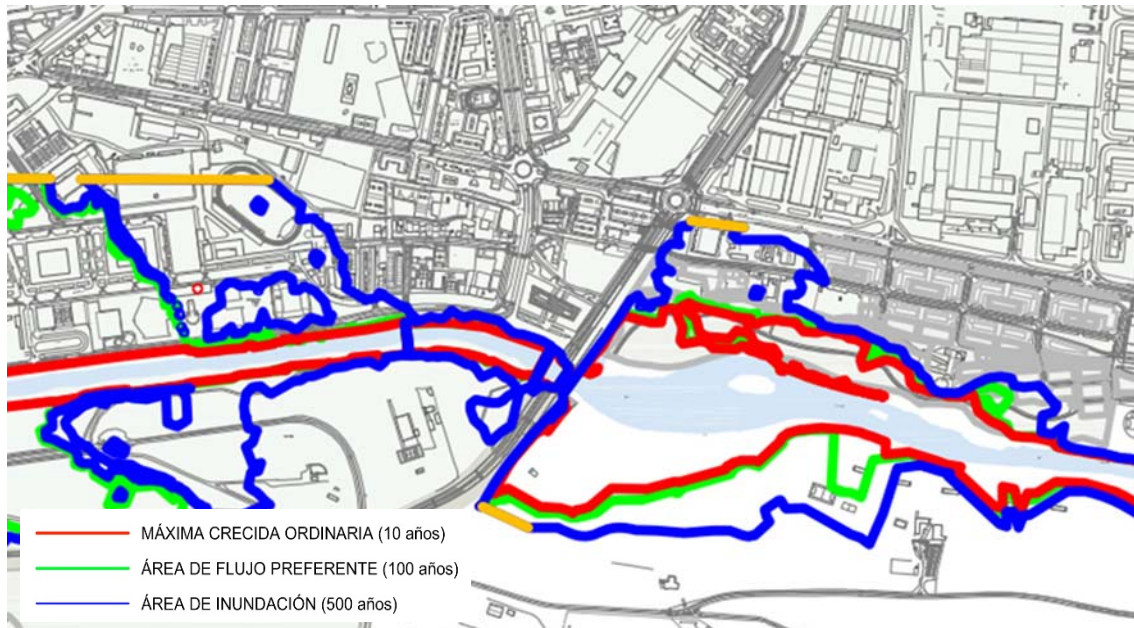
Tras analizar el entorno, no se considera que en el Ámbito de Intervención existan riesgos tecnológicos significativos. Tampoco el Plan de Emergencia Municipal de Burgos (PEMBUR) establece un nivel de riesgo especial sobre la parcela.



Extracto de anexo cartográfico ISA-PGOUBU. Plano de Información- Riesgo

En cuanto a los riesgos naturales, según el Estudio Hidrológico del P.G.O.U.B. vigente, se puede observar que el ámbito de la presente MODIFICACIÓN no se encuentra dentro de la zona de máxima crecida ordinaria (10 años) ni en un área de flujo preferente (100 años) ni por la línea de área de inundación (500 años).

Así mismo, las parcelas quedan fuera de los ámbitos de dominio público hidráulico, de las zonas de flujo preferente, de las zonas Inundables con alta probabilidad (T=10 años), de las zonas inundables frecuente (T=50 años), de las zonas inundables con probabilidad media u ocasional (T=100 años) y de las zonas inundables con probabilidad baja o excepcional (T=500 años), según se refleja en el sistema de información geográfica de la Confederación Hidrográfica del Duero (<http://www.mirame.chduero.es/>):



Extracto Plano 3.1 del Estudio Hidrológico del PGOUBU

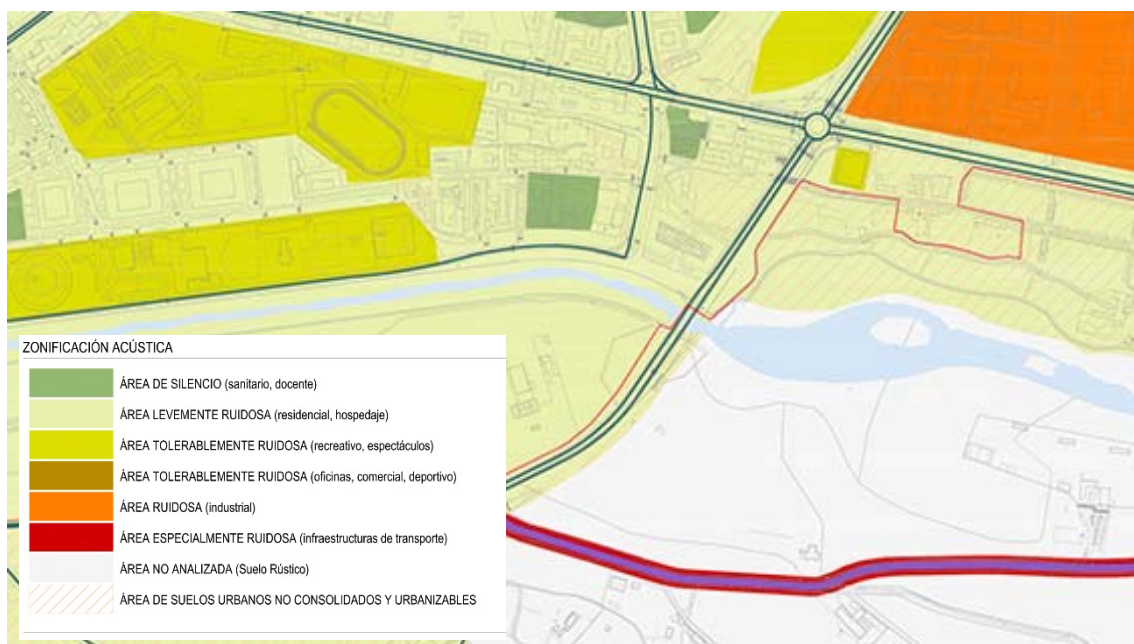
El presente documento no incluye actuaciones de transformación de usos, por lo que queda exento de la obligación de un informe previo vinculante por parte de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Sobre el resto de riesgos naturales, tales como el riesgo de movimientos sísmicos, meteorológicos, deslizamientos de terrenos, derrumbamientos, colapso de suelos, incendios forestales, etc., se estima que se encuentran en los parámetros normales dentro del término municipal de Burgos, no existiendo necesidad de implementar medidas correctoras especiales

5.4. RUIDO Y CONDICIONES ACÚSTICAS

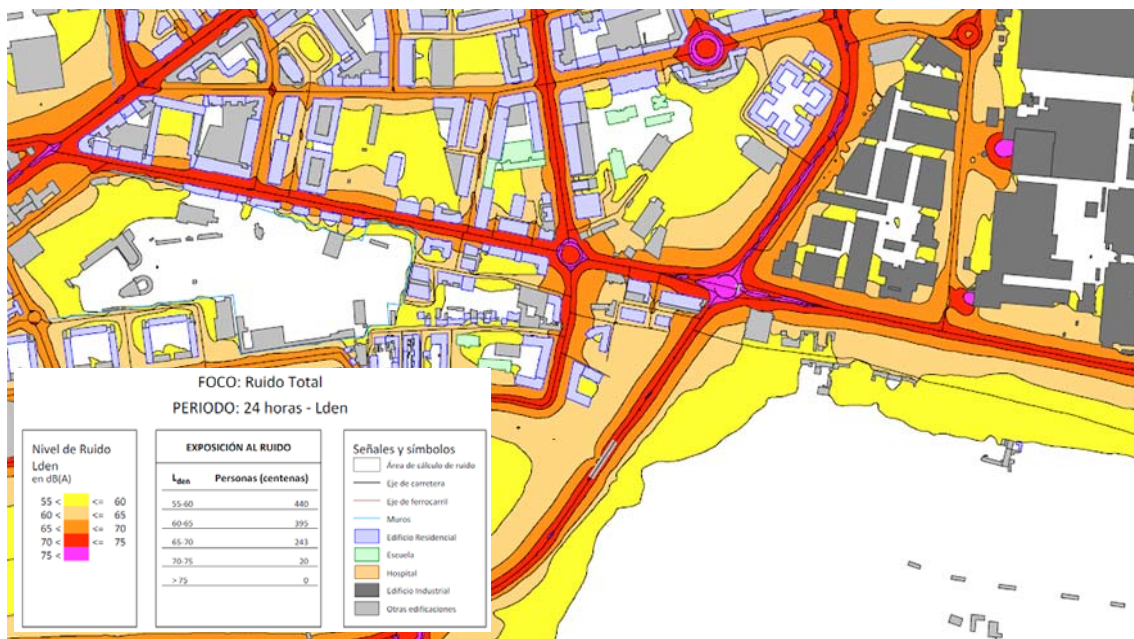
Además de la legislación específica en materia de ruido, resulta de aplicación el Mapa Estratégico de ruido del municipio (MER) de la aglomeración de Burgos, así como la Ordenanza Municipal de Ruido, aprobada por acuerdo plenario en sesión celebrada el día 14 de diciembre de 2012. Dentro del Mapa Estratégico de Ruido de Burgos, están incluidos los mapas de niveles sonoros de todo el término municipal.

Según se refleja en la Hoja D del Plano de Ordenación P09 – Zonificación Acústica del P.G.O.U. de Burgos, el ámbito de la Modificación se ubica en Área Levemente Ruidosa (residencial, hospedaje).



Extracto Plano de Zonificación Acústica PO-9-D-PGOUBU

Según los resultados obtenidos del Mapa Estratégico de Ruido (MER) de la aglomeración de Burgos 2018, el ámbito en cuestión supera los objetivos de calidad acústica en función de la zonificación acústica, para zonas urbanizadas existentes, entre 0 y 4 dBA en una franja colindante con la calle Nuevo Bulevar, principal foco de ruido del área.



Extracto Plano Ruido Total, Lden- Mapa Estratégico de Ruidos de Burgos 2018

Por tanto, respecto a la situación acústica actual del ámbito, se concluye que los niveles sonoros a los que se encuentra expuesto el ámbito objeto de esta actuación son superiores a los establecidos como objetivos de calidad acústica en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

De conformidad al apartado 3 del anexo II de la misma Ley, "En las áreas urbanizadas con valores acústicos superiores a los valores objetivo, no podrán instalarse nuevos focos sonoros que ocasionen un incremento en los valores existentes".

La presente Modificación Puntual no clasifica suelo, ni establece nuevos viarios u otras dotaciones urbanísticas ni incrementa la edificabilidad propuestas inicialmente en el PGOUBU, por lo que se considera que no es necesario un nuevo estudio acústico para este instrumento de planeamiento.

Teniendo en cuenta lo anterior, y en relación a la situación acústica futura, cabe señalar que el vigente Plan General incorpora las determinaciones necesarias para la coherencia entre las ordenaciones acústicas y urbanísticas, tal y como se indica en su Memoria Vinculante.

En cualquier caso, se justificará el cumplimiento de la citada Ley del Ruido, los requisitos básicos de protección frente al ruido del CTE y las ordenanzas municipales en el correspondiente proyecto de obras.

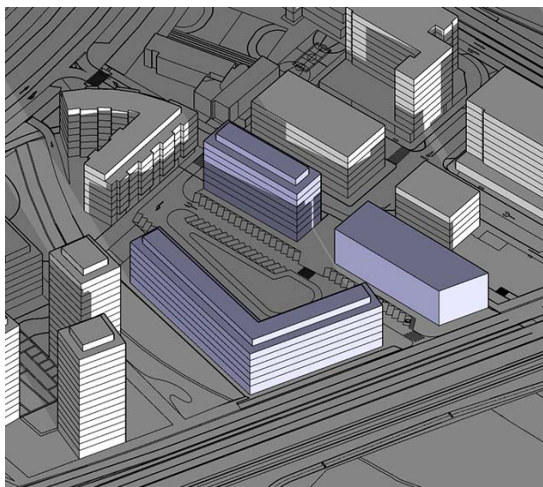
5.5. CONDICIONES DE SOLEAMIENTO

El ámbito se encuentra en el límite sur-este de la trama urbana de la ciudad de Burgos, en el extremo oriental del Barrio de Capiscol, en un área delimitada por la calle de Villafranca, Bulevar ferroviario, Pasaje Eras de Capiscol y Cauce Molinar.

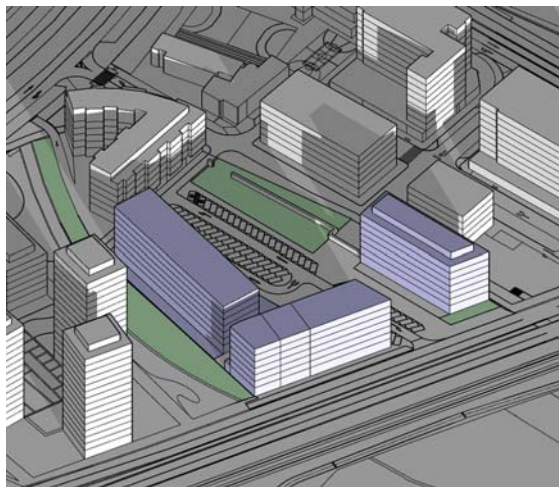
En las inmediaciones se ubican edificaciones de 6 y 5 plantas en la calle de Villafranca y un bloque de 6 alturas en el Pasaje Eras de Capiscol. En el extremo sur, separado por el Cauce Molinar, una manzana con una torre de 13 alturas y en donde está proyectada la construcción de 2 torres de 15 y 17 altura respectivamente.

Siguiendo el diseño y ordenación actual, los nuevos sólidos se ubican en el extremo suroeste del ámbito, en el frente del Bulevar y Cauce Molinar. Así mismo se garantiza un nivel mínimo de soleamiento en la fachada sur de la parcela con uso de equipamientos, según lo indicado en el artículo 73 del PGOUBU.

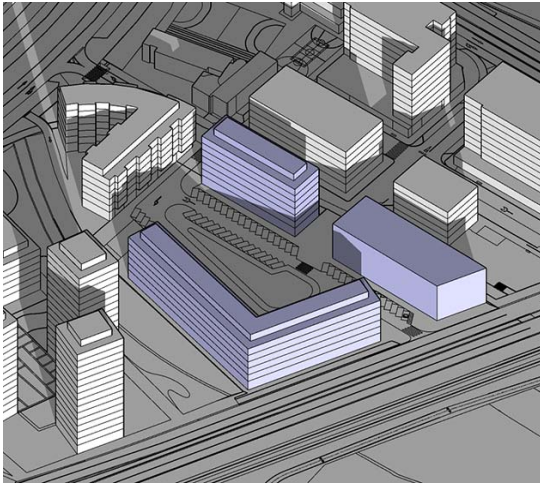
Con el objeto de analizar la influencia de los volúmenes propuestos sobre el entorno más próximo, se incluyen a continuación las infografías realizadas que muestran cronológicamente las condiciones de soleamiento del entorno el día 22 de diciembre, en la zona horaria UTC +1, correspondiente al ámbito de actuación de la presente Modificación.



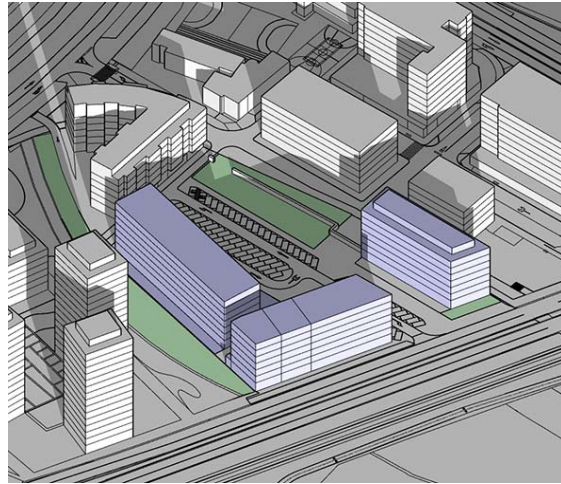
09:00 horas-Ordenación PGOU



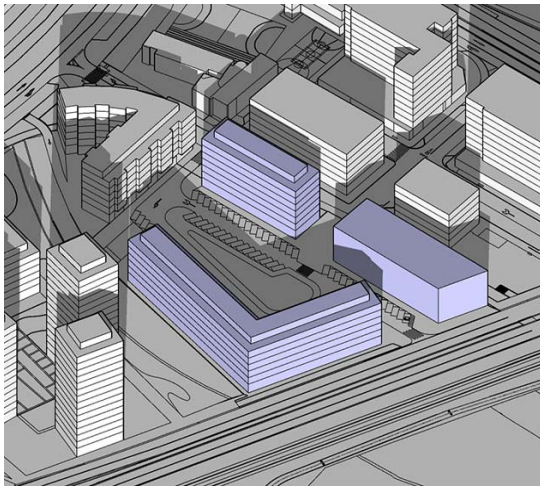
09:00 horas-Ordenación propuesta



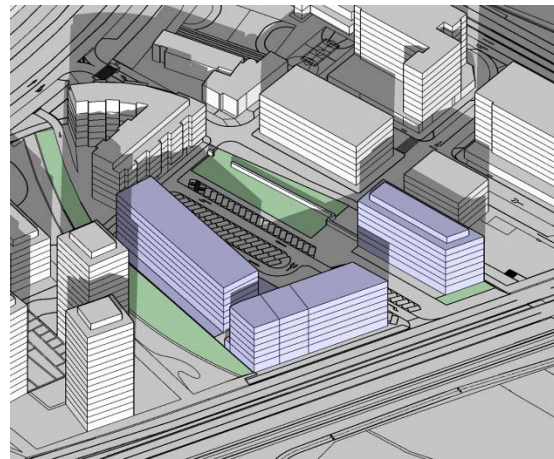
10:00 horas-Ordenación PGOU



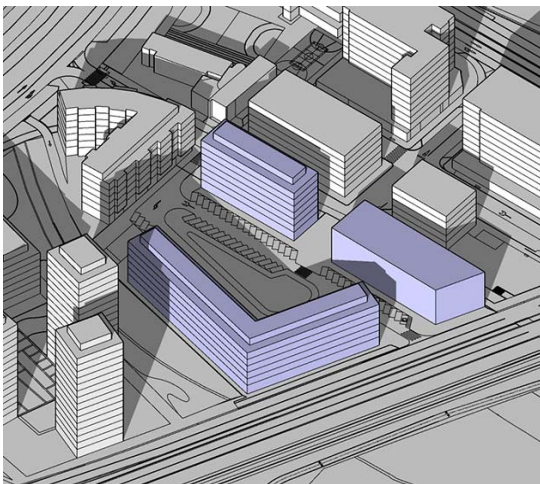
10:00 horas- Ordenación propuesta



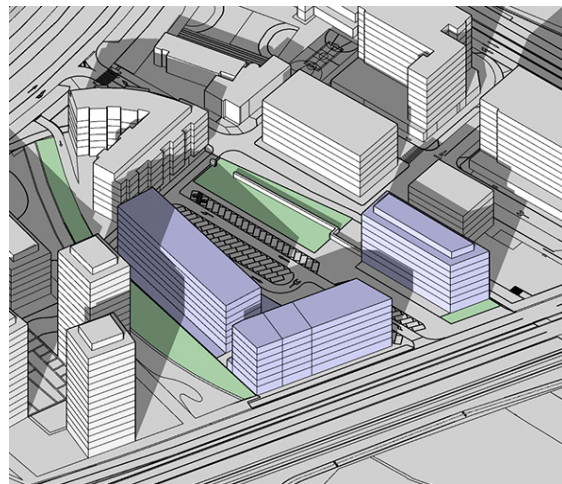
11:00 horas-Ordenación PGOU



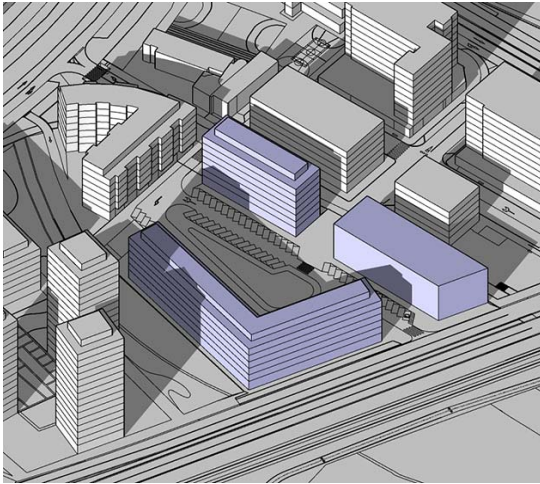
11:00 horas- Ordenación propuesta



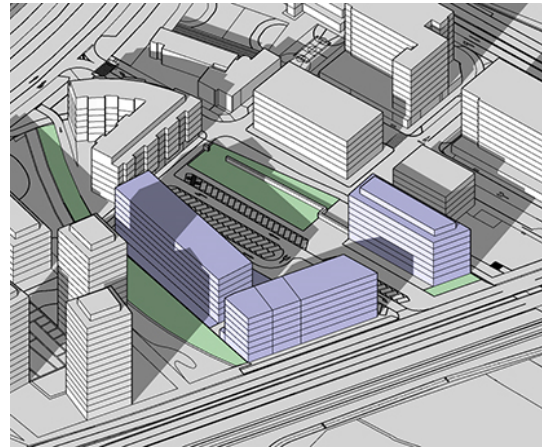
12:00 horas-Ordenación PGOU



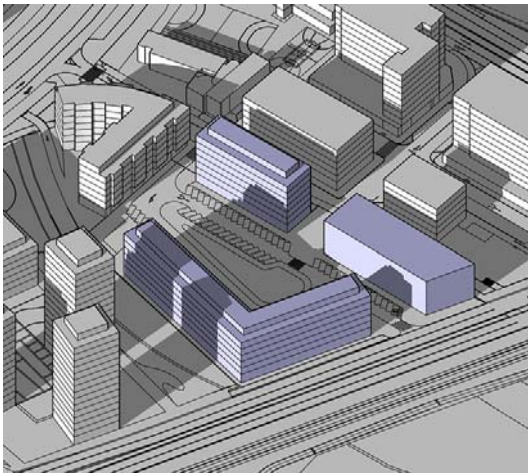
12:00 horas- Ordenación propuesta



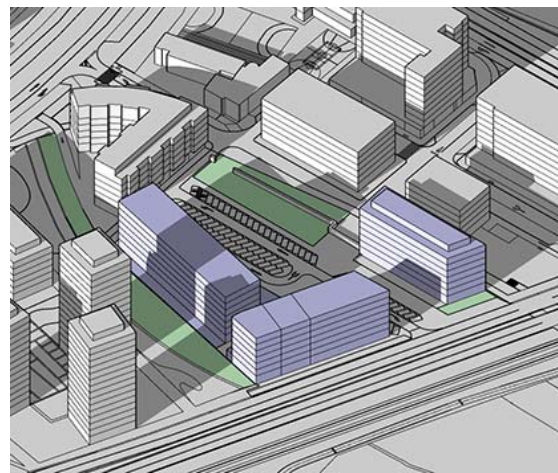
13:00 horas-Ordenación PGOU



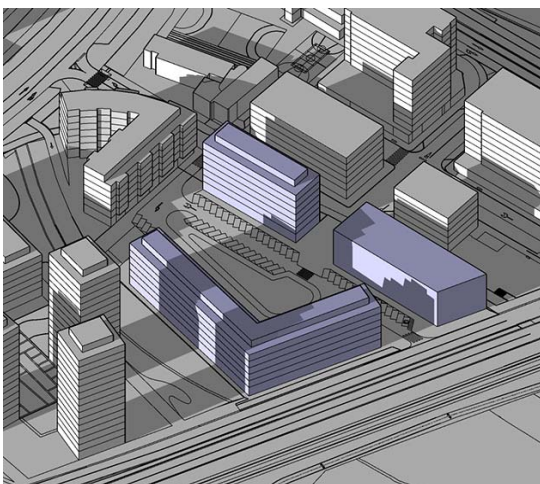
13:00 horas- Ordenación propuesta



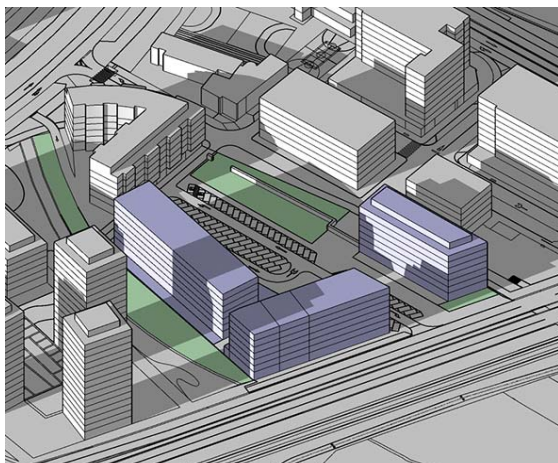
14:00 horas-Ordenación PGOU



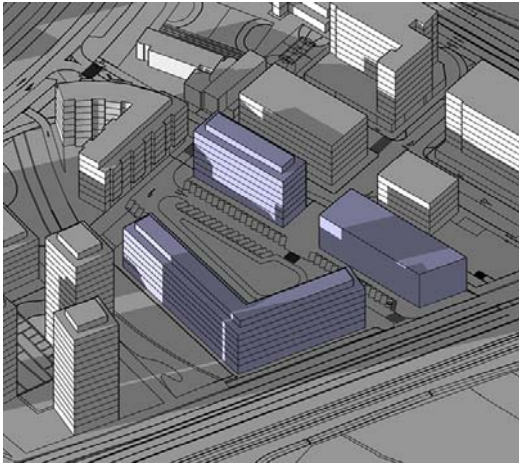
14:00 horas- Ordenación propuesta



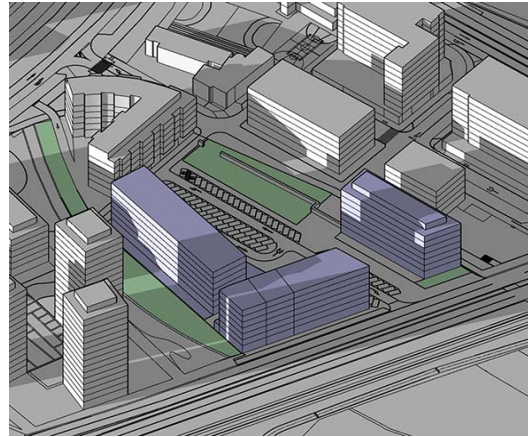
15:00 horas-Ordenación PGOU



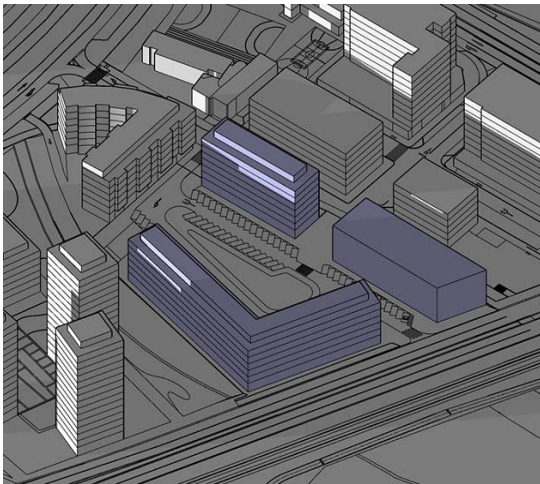
15:00 horas- Ordenación propuesta



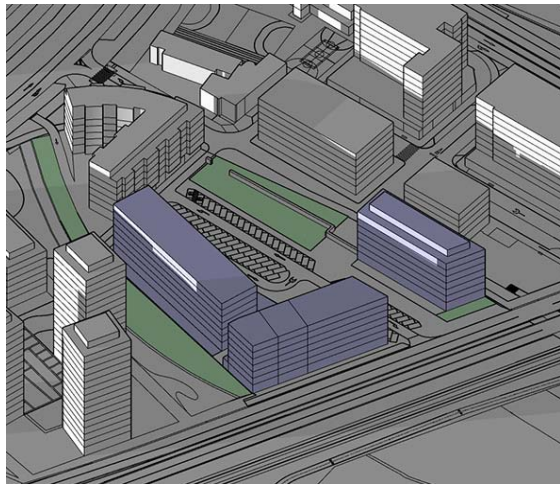
16:00 horas-Ordenación PGOU



16:00 horas- Ordenación propuesta



17:00 horas-Ordenación PGOU



17:00 horas- Ordenación propuesta

5.6. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

La presente Modificación Puntual ha tenido en consideración la normativa esencial de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas en el diseño general de las áreas a urbanizar y en el planteamiento de los volúmenes edificables.

En concreto se han considerado de aplicación la siguiente normativa:

- LEY 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.
- DECRETO 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- ORDEN VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

La justificación de la normativa de Accesibilidad será objeto específico de cada proyecto a ejecutar, tanto de urbanización como de edificación, superando el alcance de la presente Modificación Puntual.

5.7. SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

Se deberá justificar en los correspondientes proyectos técnicos de edificación el cumplimiento de las condiciones y exigencias básicas de seguridad en caso de incendio que establece el Código Técnico de la Edificación para cualquier construcción en el ámbito de la presente Modificación Puntual.

5.8. PATRIMONIO CULTURAL

En el apartado 2.3.3. de la Memoria Informativa del presente documento quedan definidas los elementos del Catálogo del PGOUBU existentes que afectan al ámbito.

Las modificaciones propuestas en el presente documento, no cambian la relación ni características de los elementos protegidos con la ordenación detallada prevista por el PGOUBU. No se plantea ninguna modificación en la parcela clasificada como equipamiento público, y los cambios propuestos para la parcela situada en la esquina noroeste del ámbito se limitan a una variación de las dimensiones y de su posición para ajustarse al parcelario catastral.

Es por todo ello, que se considera que no es objeto del presente documento implementar algún tipo de protección adicional a los elementos catalogados que supere las determinaciones exigidas por el PGOUBU o por la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

5.9. IMPACTO DE GÉNERO Y OTROS COLECTIVOS SOCIALES

En materia social, y atendiendo a lo dispuesto en la legislación vigente, esta Modificación Puntual incluye la evaluación de los potenciales impactos que, derivados de su planificación y determinaciones, puedan producirse sobre diferentes colectivos sociales, entre los que se incluye la infancia, la adolescencia las familias numerosas, las personas con discapacidad, el colectivo LGTBI y los posibles impactos de género.

Las modificaciones propuestas a la ordenación general y detallada del ámbito objeto de éste documento, tienen como objeto la viabilidad y desarrollo urbanístico de un sector que se encuentra integrado en la trama urbana de la ciudad en el barrio de Capiscol. En la ordenación propuesta se han tenido en cuenta las necesidades y los posibles impactos sobre los diferentes colectivos sociales, de forma que se proyecta la generación de nuevos espacios urbanos que favorezcan la conexión del entramado urbano más próximo con los espacios verdes y parques existentes, eliminando zonas de movimiento sin continuidad y espacios escondidos que conlleven una falta de seguridad.

La equidad de género favorece la autonomía y socialización de todas las personas y promueve la diversidad de usos, teniendo en cuenta las diferentes necesidades con espacios pensados para todas las edades y condiciones de las personas que lo utilizarán, proyectando espacios continuos que favorecen la realización de diferentes actividades, por todo tipo de personas.

Una vez explicados los objetivos de la ordenación propuesta, evaluamos los posibles impactos de la Modificación Puntual, teniendo en cuenta la legislación vigente sobre diferentes colectivos sociales.

5.9.1. IMPACTO SOBRE LA INFANCIA Y/O ADOLESCENCIA

En relación a lo dispuesto en la Ley orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, no se aprecian posibles impactos de la Modificación Puntual sobre la infancia y/o adolescencia.

5.9.2. IMPACTO SOBRE LAS FAMILIAS

En relación a lo dispuesto en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, no se aprecian posibles impactos de la Modificación Puntual sobre este colectivo.

5.9.3. IMPACTO SOBRE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD O CON OTRAS CAPACIDADES

En relación a lo dispuesto en la Ley 2/2013, de 15 de mayo, de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, no se aprecian posibles impactos de la Modificación Puntual sobre las personas con discapacidad.

5.9.4. IMPACTO SOBRE EL COLECTIVO LGTBI

En relación a lo dispuesto en la Ley 8/2020, de 11 de noviembre, de garantía de derechos de las personas lesbianas, gais, trans, transgénero, bisexuales e intersexuales y no discriminación por razón de orientación e identidad de

Género; la Ley 13/2005, de 1 de julio, por la que se modifica el Código Civil en materia de derecho a contraer matrimonio; y a la Ley 3/2007, de 15 de marzo, reguladora de la rectificación registral de la mención relativa al sexo de las personas; no se aprecian posibles impactos de la Modificación Puntual sobre este colectivo.

El contenido de estos textos legales no tiene incidencia sobre los instrumentos de Ordenación del Territorio.

En cuanto a la proposición de Ley para garantizar el principio de igualdad de trato y de no discriminación por razón de orientación sexual e identidad de género en la Comunidad de Castilla y León, se encuentra en fase de tramitación, por lo que no procede valoración sobre sus contenidos.

A la vista del objeto de esta Modificación Puntual, y teniendo en cuenta la legislación aplicable, se concluye que su contenido no afecta en modo alguno al colectivo LGTBI, por lo que su impacto es neutro.

5.9.5. IMPACTO DE GÉNERO

La Ley 1/2011, de 1 de marzo, de evaluación de impacto de género en Castilla y León, es el instrumento jurídico de ámbito territorial que persigue incorporar la perspectiva de género en las Leyes, disposiciones administrativas de carácter general y planes de especial relevancia económica y social. Del contenido de sus artículos primero y segundo se desprende que no es obligatorio incluir el preceptivo Informe de Evaluación de Impacto de Género, ya que la presente Modificación Puntual no pertenece al ámbito de aplicación.

5.10. TRÁMITE AMBIENTAL

El Artículo 157 del RUCyL establece la necesidad de someter a trámite ambiental los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo, en los siguientes casos:

1. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, así como las modificaciones que afecten a la ordenación general, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.
2. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental reúne en un único texto el régimen jurídico de la evaluación de planes, programas y proyectos, y establece un conjunto de disposiciones comunes que aproximan y facilitan la aplicación de ambas regulaciones, unificando en una sola norma dos disposiciones ahora derogadas: la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos y modificaciones posteriores al citado texto refundido.



El artículo 6 de la Ley, establece el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, que podrá ser ordinaria o simplificada.

Esta modificación puntual no requiere trámite de evaluación ambiental estratégica, puesto que se trata de una modificación menor del Plan General de Ordenación Urbana existente, no afecta a espacios incluidos en la Red Natura 2000 y sobre el suelo afectado no se contempla la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en los usos que se contemplan en el apartado a) del punto 1 de dicho artículo



BSA Consult,
Caleruega 53 · 09001 Burgos · T. 947 208 140
Paseo de la Castellana 141 · 28046 Madrid · T. 913 596 906
www.bsacconsult.com

**Modificación Puntual del Plan General de Ordenación
Urbana de Burgos**
Modificación de delimitación y ordenación detallada
Sector S-53.05 y Actuación Aislada AA-NU-53.03
Burgos

ESTUDIO ECONÓMICO

ESTUDIO ECONÓMICO

Cumpliendo lo establecido en el art. 110 del RUCyL, esta modificación del Plan General de Ordenación Urbana, contiene el necesario Estudio Económico que recoge sus determinaciones escritas sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas.

El estudio incluye un informe de sostenibilidad económica, del sector de suelo urbano no consolidado S-53.05 y de la actuación aislada AA-UN-53.03, así como de las actuaciones complementarias a ejecutar en el resto del ámbito de la modificación, que pondera el impacto de la actuación en las Hacienda Pública Local afectada por la implantación y el mantenimiento de las nuevas infraestructuras y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos lucrativos, dotacionales y de espacios libres.

1. PROGRAMACIÓN

Los instrumentos urbanísticos definidos en ámbito de la modificación fueron establecidos en el PGOUbu 2014, no estableciéndose plazo ni prioridad para el desarrollo de la AA-NU-53.03, y un determinándose un plazo de cuatro años para el conjunto de los deberes urbanísticos del sector S-53.53.05

A fecha de hoy ninguno de los dos ámbitos se ha desarrollado, habiéndose iniciado los trámites urbanísticos con la presente modificación del PGOUbu.

En las nuevas fichas de ámbitos propuestas se mantienen tanto la iniciativa privada y la prioridad fuera de programa para la AA-NU-53.03, como la iniciativa privada, el desarrollo mediante Proyecto de Actuación y el plazo de cuatro años a partir de la aprobación de la presente modificación del PGOUbu para el sector S-53.05.

Teniendo en cuenta el proceso sucesivo de aprobación del planeamiento de desarrollo del suelo, su obtención y su urbanización, se establecen tres Fases de desarrollo para el sector S-53.05, tomando como punto de partida para la primera Fase, la fecha de aprobación de esta modificación del PGOUbu (fecha orientativa mayo de 2024).

Fase 1. Proyecto de Actuación por Compensación del sector S-53.05

Subfase 1.1. Aprobación Inicial de Proyecto de Actuación

Subfase 1.2. Aprobación Definitiva del Proyecto de Actuación.

Subfase 1.3. Inscripción de parcelas resultantes en Registro de Propiedad y cesiones obligatorias.

Se establece un plazo de un mes desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que establece la ordenación detallada del sector de suelo urbano no consolidado para la presentación del Proyecto de Actuación. Se estima un plazo total de 7 meses a partir de la presentación de Proyecto de Actuación. (Fin plazo orientativo enero 2025).

Fase 2. Proyecto de Urbanización del sector S-53.05 y actuaciones complementarias

Subfase 2.1. Aprobación Inicial del Proyecto de Urbanización

Subfase 2.2. Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización

Se estima un plazo total de 7 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación para la ejecución completa de la Fase 2 (fin plazo orientativo septiembre de 2025).

Fase 3. Ejecución material de la Urbanización

Se estima un plazo total de 12 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Sector S-53.05 y la puesta a disposición de la totalidad de los terrenos, para la ejecución completa de la Fase 3 (fin de plazo orientativo septiembre de 2026). Aun así se solicitará al Ayuntamiento la simultaneidad de la ejecución de las obras de edificación con las de urbanización.

Para la AA-UN-53.03, al tratarse de suelo urbano consolidado no necesita de posterior tramitación urbanística, y puede edificarse tan solo con licencia de obra. Por tanto no se realiza una programación por fases.

2. VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES: GASTOS DE DESARROLLO

Se realiza un estudio global orientativo acerca del total de costes que intervienen durante el proceso de planeamiento y gestión, hasta la ejecución completa de la urbanización de la totalidad del ámbito de la modificación del Planeamiento.

2.1. GASTOS DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Como dato de partida para valorar los importes de honorarios profesionales en concepto de asistencia técnica para la redacción de proyectos e informes necesarios en los procedimientos administrativos de planeamiento y gestión urbanística, se toman las referencias de costes de otros trabajos profesionales similares realizados para administraciones y promotores privados.

Se estiman los gastos de redacción de instrumentos de desarrollo en un total de 52.926,88 €.

2.2. GASTOS DE OBTENCIÓN DE SUELO

Todos los suelos son propiedad de los promotores de la modificación del PGOU, que serán a su vez promotores de los ámbitos de la AA-NU-53.03 y el S-53.05. Por tanto, no se aplican gastos de obtención de suelo.

2.3. GASTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE URBANIZACIÓN

La ejecución material de la urbanización del suelo contempla los gastos de urbanización considerados en el Art. 198 del RUCyL. Para una valoración global y aproximada de los gastos de urbanización del ámbito al que afecta esta modificación del Planeamiento general, debemos determinar las superficies a urbanizar y aplicar sobre ellas los costes de urbanización unitarios según las características que requiere cada zona.

Como norma general, las superficies soporte de la urbanización material de los terrenos, son los espacios no edificables y de carácter público, resultado de la ordenación detallada, esto es, la superficie de viario público y la superficie de espacios libres públicos.

Se aplica un coste unitario para la urbanización de viario de 170,00 €/m². Este valor es el indicado en la Memoria de Gestión del PGOU para las obras de urbanización, módulo aplicado con carácter orientativo para todo el municipio y que resulta elevado para un ámbito industrial.

El coste de urbanización que se aplica a los espacios libres, también se toma del contenido en la Memoria de Gestión del PGOU Bu. Aplicamos un coste unitario de 60 €/m² para las nuevas dotaciones de espacio libre que requieren una intervención básica.

Tanto las superficies computables a efectos de cálculo de costes de desarrollo, como los costes unitarios considerados, se resumen en el epígrafe siguiente.

2.4. RESUMEN DE DATOS DE PARTIDA PARA EL CÁLCULO DE COSTES DE DESARROLLO

DATOS BASE DE PARTIDA			
------------------------------	--	--	--

DATOS URBANISTICOS	S-53.05	AA-53.03	ÁMBITO MODIF PGOU
SUPERFICIE NETA	8.387 m ²	928 m ²	9.315 m ²

DATOS ZONIFICACIÓN A URBANIZAR	ÁMBITO MODIF PGOU
SUPERFICIE VIARIO Y SV	3.022 m ²
SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES	1409 m ²
SUPERFICIE AJARDINAMIENTO	344 m ²
SUPERFICIE EQUIPAMIENTO URBANIZADO COMO ESPACIO LIBRE	967 m ²
ACTUACIONES EXTERNAS URBANIZACIÓN	1.126 m ²

DATOS ECONÓMICOS		
-------------------------	--	--

REDACCIÓN DE DOCUMENTOS	Asistencia Técnica	coste €/m² neto
Modificación PGOU + Ordenación Detallada	3.158,40 €	0,34 €
Proyecto Actuación S-53.05	2.008,68 €	0,24 €
Proyecto Urbanización S-53.05	52.926,88 €	6,31 €
Total Asistencia Técnica Inicial	58.093,95 €	

COSTES UNITARIOS CONSIDERADOS	
--------------------------------------	--

REDACCIÓN DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO	0,34 €/m ²
REDACCIÓN DOCUMENTOS DE GESTIÓN/EXPROPIACIÓN	0,24 €/m ²
REDACCIÓN DOCUMENTOS DE GESTIÓN URBANIZACIÓN	6,57 €/m ²
URBANIZACIÓN VIARIO / EQUIPAMIENTOS	170,00 €/m ²
URBANIZACIÓN ESPACIOS LIBRES (INTERVENCIÓN BÁSICA)	60,00 €/m ²

2.5. COSTES DE DESARROLLO

Partiendo de la superficie neta del ámbito y aplicando a la zonificación ordenada en el sector S-53.05 y prevista para la AA-UN-53.03, los costes unitarios considerados, obtenemos los siguientes COSTES DE DESARROLLO para el ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

COSTES DE DESARROLLO	
REDACCIÓN DE DOCUMENTOS	
Modificación PGOU + Ordenación Detallada	3.158,40 €
Proyecto Actuación S-53.05	2.008,68 €
Proyecto Urbanización S-53.05	52.926,88 €
TOTAL REDACCIÓN DE DOCUMENTOS	58.093,95 €
URBANIZACIÓN DEL SUELO	
VIARIO	513.740,00 €
ESPACIOS LIBRES	163.200,00 €
ACTUACIONES EXTERNAS DE URBANIZACIÓN	191.420,00 €
TOTAL URBANIZACIÓN DEL SUELO	868.360,00 €
TOTAL COSTES DE DESARROLLO ESTIMADOS	926.453,95 €

La repercusión de los costes de desarrollo del suelo sobre la superficie neta total, sobre la superficie de solar edificable resultante de la ordenación y sobre la edificabilidad asignada al ámbito, se ha calculado de forma independiente, para los dos ámbitos de suelo delimitados.

REPERCUSIÓN DE COSTES DE DESARROLLO		
	S-53.05	AA-UN-53.03
SUPERFICIE NETA	8.387 m ²	928 m ²
EDIFICABILIDAD	8.387 m ²	3.848 m ²
COSTES DE DESARROLLO ESTIMADOS	57.779,30 €	314,65 €
REPERCUSIÓN POR SUELO NETO	6,89 €	0,34 €
REPERCUSIÓN POR M ² TECHO EDIFICABLE	6,89 €	0,08 €

2.6. FINANCIACIÓN

Los promotores – propietarios del suelo organizados en Junta de Compensación asumen la carga urbanizadora haciéndose cargo de la totalidad de los gastos de urbanización del sector S-53.05, incluidos los gastos necesarios para la conexión, refuerzo y ampliación de los servicios urbanos. Respecto a las redes de instalaciones (agua, energía eléctrica y telecomunicaciones), según el artículo 199 b) RUCyL, las compañías suministradoras participarán en la obra urbanizadora aportando los servicios conforme a la legislación sectorial reguladora del servicio.



En función de las cargas de urbanización estimadas en el presente estudio económico, los promotores podrán asumir por sí mismos el coste económico de la implantación de los servicios, o bien podrá recurrir a financiación externa para la ejecución de las mencionadas obras. Una vez desarrollado el suelo, conforme a las etapas descritas, los propietarios podrán enajenar los solares finalistas, recuperando de este modo los costes de desarrollo de la actuación.

3. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN DE PGOU

A continuación se procede a estimar la viabilidad económica de la modificación de PGOU para los promotores de la operación, entendiendo como tales los propietarios de los suelos recogidos en el Anejo 1 relativo a Estructura Parcelaria y Titularidad del Suelo.

Dichos propietarios se constituirán por un lado como Junta de Compensación en el caso del sector S-53.05 para el desarrollo por compensación del ámbito. Y por otro lado desarrollarán la AA-NU -53.03 como propietario único, ya que se corresponde con el propietario de las fincas 5386007VM4858N0001QF y 5386008VM4858N0001PF.

3.1. COSTES DE DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN DE PGOU

Los costes de desarrollo se describen en los apartados 2.4 y 2.5 del presente Estudio Económico:

COSTES DE DESARROLLO	
REDACCIÓN DE DOCUMENTOS	
Modificación PGOU + Ordenación Detallada	3.158,40 €
Proyecto Actuación S-53.05	2.008,68 €
Proyecto Urbanización S-53.05	52.926,88 €
TOTAL REDACCIÓN DE DOCUMENTOS	58.093,95 €
URBANIZACIÓN DEL SUELO	
VIARIO	513.740,00 €
ESPACIOS LIBRES Y URBANIZACIÓN EQUIPAMIENTO	163.200,00 €
ACTUACIONES EXTERNAS DE URBANIZACIÓN	191.420,00 €
TOTAL URBANIZACIÓN DEL SUELO	868.360,00 €
TOTAL COSTES DE DESARROLLO ESTIMADOS	926.453,95 €

3.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS POR VENTA DE PARCELAS.

3.2.1. DESCRIPCIÓN DE PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

En este apartado se procede a enumerar una a una las parcelas con aprovechamiento lucrativo susceptibles de ser enajenadas una vez desarrollados los ámbitos objeto de la presente modificación de PGOU, indicando los datos básicos para su valoración:

1. Parcela Resultante Única de la AA-NU-53.03

Ordenanza de aplicación: ENS Ensanche

Altura de la Edificación: 7 plantas / 0 plantas.

Uso Característico: Residencial Vivienda Libre.

Usos Compatibles: Vivienda Colectiva, Vivienda Unifamiliar. Residencia Comunitaria, Hotelero, Alojamiento de Integración Social, Almacenaje categoría 1, Talleres Categoría 1, Productivo Comercial, Productivo de Oficinas, Terciario Recreativo, Dotacional, y Garaje-Aparcamiento Bajo Rasante.

Edificabilidad Asignada: 3.730,00 m².

2. Parcela Resultante A del Sector S-53.03

Ordenanza de aplicación: REA4 Edificación Abierta

Altura de la Edificación: 7 plantas / 0 plantas.

Uso Característico: Residencial Vivienda Libre.

Usos Compatibles: Vivienda Colectiva, Vivienda Unifamiliar. Residencia Comunitaria, Hotelero, Alojamiento de Integración Social, Almacenaje categoría 1, Talleres Categoría 1, Productivo Comercial, Productivo de Oficinas, Terciario Recreativo, Dotacional, y Garaje-Aparcamiento Bajo Rasante.

Edificabilidad Asignada: 4.490,00 m²

3. Parcela Resultante B del Sector S-53.03

Ordenanza de aplicación: REA4 Edificación Abierta

Altura de la Edificación: 7 plantas / 1 planta.

Uso Característico: Residencial Vivienda Protegida

Usos Compatibles: Vivienda Colectiva, Vivienda Unifamiliar.

Edificabilidad Asignada: 2.225,00 m², de los cuales:

1.105,00 m² corresponden al 10% de aprovechamiento que debe cederse al Ayuntamiento (el aprovechamiento total del sector es 8.176,00 m², el 10% de dicho aprovechamiento es de 818,00 m², que aplicando el coeficiente 0,74 aplicable a vivienda protegida equivale a 1.105,00 m² de edificabilidad)

1.120,00 m² corresponde a edificabilidad lucrativa susceptible de ser materializada por promotores.

4. Parcela Resultante C del Sector S-53.03

Ordenanza de aplicación: REA4 Edificación Abierta

Altura de la Edificación: 7 plantas / 1 planta.

Uso Característico: Productivo.

Usos Compatibles: Productivo de Oficinas, Productivo Comercial, Productivo Recreativo y Equipamiento Privado.

Edificabilidad Asignada: 1.672,00 m².

3.2.2. VALORACIÓN DE REPERCUSIÓN DE SUELO

A continuación se valora el m² de techo edificable en cada uno de los usos, tomando como referencia los precios de venta en varios testigos del entorno de las parcelas. En la determinación del valor se han tenido en cuenta las circunstancias del mercado inmobiliario en el año 2022, y sus precios de venta al contado. La alteración de estas circunstancias debe incidir en los equilibrios del mercado y, en consecuencia, en los valores de tasación.

Para determinar los valores de repercusión se ha utilizado el método del valor residual estático, definido en el Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre. Se ha analizado el mercado de venta de viviendas plurifamiliares acabadas, con garaje y trastero incluido en el precio, teniendo en cuenta edificios de reciente construcción o promociones que estén a la venta actualmente y que cuenten con ascensor, garaje y trastero.

Repercusión de Suelo en Uso Residencial Colectiva Vivienda Libre: 281,96 €/m².

Repercusión de Suelo en Uso Residencial Colectiva Vivienda Protegida: 208,65 €/m².

Repercusión de Suelo en Uso Productivo de Oficinas, Productivo Comercial, Productivo Recreativo y Equipamiento Privado: 343,99 €/m².

3.2.3. VALORACIÓN DE PARCELAS Y VIABILIDAD DE LA OPERACIÓN.

Aplicando estos valores a la edificabilidad de cada una de las parcelas se obtiene la tabla de ingresos estimados:

ESTIMACIÓN INGRESOS POR VENTA DE PARCELAS

AA-NU-53.03	Edificabilidad	Repercusión	Total Ingresos
	Lucrativa	por m ² techo	por Venta
	Asignada	edificable	de Suelo
Parcela Resultante AA-NU-53.03. Vivienda Libre	3.848,00 m ²	281,96 €	1.084.982,08 €
TOTAL INGRESOS AA-UN-53.09			1.084.982,08 €

S-53.05	Edificabilidad	Repercusión	Total Ingresos
	Lucrativa	por m ² techo	por Venta
	Asignada	edificable	de Suelo
Parcela Resultante A. Vivienda Libre	4.490,00 m ²	281,96 €	1.266.000,40 €
Parcela Resultante B. Vivienda Protegida	1.120,00 m ²	208,65 €	233.688,00 €
Parcela Resultante C. Productivo	1.672,00 m ²	343,99 €	575.151,28 €
TOTAL INGRESOS S-53.05			2.074.839,68 €

TOTAL INGRESOS ESTIMADOS POR VENTA PARCELAS**3.159.821,76 €**

Como se puede comprobar, los ingresos estimados superan ampliamente los gastos de planeamiento y urbanización del ámbito, lo que garantiza suficientemente la viabilidad de la operación.

4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN AISLADA AA-NU-53.03 PARA LA HACIENDA LOCAL.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 22 Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, y concretamente en su apartado 4 establece que: "La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

En el mismo tenor, el artículo 116 apartado f) del RUCyL, dispone que, cuando el planeamiento general delimite sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable con ordenación detallada, debe incluirse un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Se debe considerar y estudiar el impacto económico de la ampliación del suelo urbano y por lo tanto de las infraestructuras y servicios municipales, en la hacienda local, como principal administración afectada.

Este informe no considera como gastos, los costes de desarrollo urbanístico de los terrenos, detallados anteriormente ni, como ingresos, los que pudieren revertir en la hacienda local tras la enajenación de los solares finalistas.

El desarrollo urbanístico y puesta en servicio de la Actuación Aislada AA-NU-53.03 no supone un impacto negativo sobre la hacienda pública, puesto que el balance en la estimación de gastos e ingresos es positivo, tal como a continuación se justifica.

4.1. ESTIMACIÓN DE GASTOS

Para el cálculo de los gastos a los que debe hacer frente la hacienda pública local, tras el desarrollo y puesta en servicio de la Actuación AA-NU-53.03, partimos de la publicación del Ministerio de Hacienda referente al COSTE EFECTIVO DE LOS SERVICIOS PRESTADOS POR LAS ENTIDADES LOCALES donde se recoge la información de los costes efectivos, directos e indirectos, de los servicios prestados por la Entidad Local, a lo largo del año 2021. Seleccionando en el desplegable del ejercicio 2021, provincia Burgos, tipo de ente Ayuntamiento y ente Burgos, se obtiene el documento en el que aparecen desglosados los gastos del Ayuntamiento de Burgos en los diferentes servicios.

De entre las partidas relacionadas en el formulario de Costes efectivos de Servicios de prestación obligatoria, CE2a, consideramos que afectan al sector únicamente las correspondientes a Pavimentación de las Vías Públicas, Limpieza viaria, Alumbrado público y Medio ambiente urbano: parques y jardines públicos (códigos 1532/150P, 163, 165 y 171/170P).

La red de abastecimiento, saneamiento y recogida de residuos cuenta con unas tarifas asumidas por el usuario por lo que no suponen carga a la Hacienda Pública. Lo mismo sucede con el suministro eléctrico, de telecomunicaciones o gas, en donde el coste de mantenimiento se carga directamente a los usuarios a través de las empresas suministradoras, no suponiendo ningún cargo para el ayuntamiento.

Formulario CE2a		
Grupo de programa / Programa	Descripción	coste efectivo
135/130P	Protección civil	276716,16
136/130P	Prevención y extinción de incendios	7933286,75
1531/150P	Acceso a los núcleos de población	1
1532/150P	Pavimentación de las vías públicas	1.803.630,67
160	Alcantarillado	0
161	Abastecimiento domiciliario de agua potable	0
1621	Recogida de residuos	8643495,75
1622	Medio ambiente urbano: Gestión de los residuos sólidos urbanos	1.339.557,14
1623	Tratamiento de residuos	1797397,55
163	Limpieza viaria	8.098.519,65
164	Cementerio	1002096,01
165	Alumbrado público	4.851.006,83
171/170P	Parque público	6903272,81
171/170P	Medio ambiente urbano: Parques y jardines públicos	6.903.272,11

Para la estimación de costes de mantenimiento unitarios, tomamos de los datos de ámbitos superficial o lineal contenidos en el formulario CE3a.

Formulario CE3a			
Programa / Programa	Descripción	Unidades físicas de referencia	Nº unidades
165	Alumbrado público	Potencia instalada	5,7
165	Alumbrado público	Superficie iluminada: metros lineales	848.325,00
165	Alumbrado público	Nº puntos de luz	33933
164	Cementerio	Superficie total del cementerio: metros cuadrados	369954
1621	Recogida de residuos	Producción anual residuos urbanos: toneladas	71602235
1621	Recogida de residuos	Nº contenedores	3420
1621	Recogida de residuos	Periodicidad (1 - DI, 2 - AL, 3 - SE, 4 - QU, 5 - OT, 6 - NO)	1
1621	Recogida de residuos	Kilómetros lineales del trayecto de recogida	400
163	Limpieza viaria	Nº personas en plantilla adscritas al servicio	149
163	Limpieza viaria	Superficie en metros cuadrados con servicio de limpieza	8.000.000,00
161	Abastecimiento domiciliario de agua potable	Longitud de la red: metros lineales	0
161	Abastecimiento domiciliario de agua potable	Nº viviendas conectadas y no conectadas	0
160	Alcantarillado	Longitud del tramo: metros lineales.	0
160	Alcantarillado	Nº viviendas con servicio	0
1531/150P	Acceso a los núcleos de población	Puntos kilométricos: P.K correspondientes al inicio y final del tramo	0,01
1532/150P	Pavimentación de las vías públicas	Superficie de los tramos pavimentados (metros cuadrados)	7.284.836,00
171/170P	Parque público	Superficie: suma en metros cuadrados de la superficie total (tanto	3,86

Alumbrado público

Según los datos obtenidos, el gasto anual por este concepto supuso, en 2021, un coste efectivo de 4.851.007 €, aplicado a una superficie lineal de iluminación de 848.325 ml. Se considera que el desarrollo de la Actuación aislada no tendrá impacto en el alumbrado público municipal, ya que se produce sobre viarios consolidados que ya cuentan con alumbrado.

Limpieza viaria

Labores de mantenimiento de las redes viarias, las actividades de limpieza y conservación ordinaria, destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en la vía. El gasto anual por este concepto supuso un coste efectivo de 8.098.520 €, aplicado a una superficie de 8.000.000 m². La superficie del sector a la que aplicamos el coste de limpieza viaria, supone 186 m² que corresponden al nuevo viario local.

Pavimentación Vía Pública.

Según los datos obtenidos, el gasto anual por este concepto supuso, en 2021, un coste efectivo de 1.803.630,67 €, aplicado a una superficie de 7.284.836 m². Tratándose de un ámbito de nueva urbanización, la estimación de superficie que pudiera ser objeto de nueva pavimentación se estima en una ratio de un 5 % de la superficie de viario ordenada.

Medio ambiente urbano (Parques y jardines)

El gasto anual por este concepto supuso un coste efectivo de 6.903.272,11 € aplicado a una superficie de 3,86 Km². No se prevén espacios libres públicos en la Actuación

Cálculo de los costes unitarios aplicables

De acuerdo datos obtenidos de la página del Ministerio de Hacienda, CESEL: Coste Efectivo de los Servicios de las Entidades Locales se obtienen los siguientes costes unitarios:

PARTIDA		UNIDADES	GASTO	RATIO
Alumbrado público	Superficie iluminada: metros lineales	848.325,00	4.851.006,83 €	5,72 €/m
Limpieza viaria	Superficie en metros cuadrados con servicio de limpieza	8.000.000,00	8.098.519,65 €	1,01 €/m ² s
Medio ambiente urbano (Parques y jardines)	Superficie: suma en kilómetros cuadrados de parques y jardines públicos (tanto la cubierta como al aire libre)	3,86	6.903.272,11 €	1,79 €/m ² s
Pavimentación Vía Pública	Superficie de los tramos pavimentados (metros cuadrados)	7.284.836,00	1.803.630,67 €	0,25 €/m ² s

Resumen Estimación de GASTOS/AÑO

Aplicando los costes unitarios obtenidos a las superficies consideradas, obtenemos los siguientes gastos:

MANTENIMIENTO DEL VIARIO

	ratio estimada	superficie	longitud	gasto
Limpieza Viaria	0	186,00		187,86 €
Alumbrado Público	0		0,00	0,00 €
Pavimentación Vía Pública	0	9,30		2,33 €
Gasto de Mantenimiento Anual				190,19 €

MANTENIMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES

	ratio estimada	superficie	longitud	gasto
Limpieza Viaria	0	0,00		0,00 €
Alumbrado Público	0		0,00	0,00 €
Medio Ambiente Urbano	1,79 €/m ²	0,00		0,00 €
Gasto de Mantenimiento Anual				0,00 €

En base a los costes efectivos durante el año 2021, obtenemos una cifra total de costes equivalentes, para la Actuación Aislada AA-NU-53.03, de 190,19 €.

Esta cantidad se debe actualizar con el correspondiente IPC con el fin de calcular el coste anual de mantenimiento conforme a la programación prevista. Aplicando un IPC del 5,70% en 2022 y del 2,00% en cada uno de los años sucesivos, se obtiene un gasto anual de 209,15 € en 2025 (año previsto para la puesta en servicio del sector).

Estimación gastos mantenimiento Actuación Aislada AA-NU-53.03 "Calle Villafranca": 209,15 €

Una vez cedidos al Ayuntamiento por los promotores tanto los suelos destinados a viario como los destinados a equipamientos y espacios libres, será el Ayuntamiento el encargado de afrontar los gastos de mantenimiento del ámbito.

4.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS

La actuación supone una nueva generación de ingresos directos a percibir por la administración local a través de distintos impuestos:

- El impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)
- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)
- El impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)

Se obvia el estudio de las tasas públicas, como por ejemplo la tasa por prestación de servicio de recogidas de residuos sólidos urbanos y el tratamiento de estos, tasa de licencia y apertura de establecimientos, etc., pues, por definición, el coste del servicio deberá ser cubierto íntegramente por la tasa municipal, por lo que el resultado para la Hacienda Pública Municipal resulta neutro.

El impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

Una vez enajenados los solares finalistas, el Ayuntamiento recibirá los ingresos que se derivan del Impuesto de Bienes Inmuebles.

El desarrollo del suelo conlleva un aumento en el ingreso del IBI, por dos conceptos diferentes:

- La transformación del suelo producirá la inclusión de los nuevos solares en las normas de valoración de los bienes de naturaleza urbana, hasta ahora incluidos en el de bienes de naturaleza rústica. Como consecuencia de ello se producirá un incremento en la recaudación municipal del Impuesto de Bienes Inmuebles.
- Las nuevas edificaciones supondrán también un incremento de la recaudación del IBI, por la incorporación del valor de la construcción a los bienes de naturaleza urbana.

Para hacer un cálculo aproximado de los ingresos que este impuesto puede generar a la hacienda pública, partimos de los gastos de IBI de varias de las parcelas del ámbito proporcionadas por la propiedad:

Las fincas 10506, 10508 y 10510, abonaron un recibo conjunto de IBI de 7.618,20 €, por una superficie total de 8.515,00 m². Por tanto se estima una repercusión de Impuesto de Bienes Inmuebles por m² de 0,8947 € (7.618,20 € / 8.515,00 m² = 0,8947 €/m²)

Aplicado a la totalidad de las parcelas privadas del ámbito de la Actuación Aislada 53.03 (que suman una superficie de 928,00 m²), el recibo del IBI recaudado por el Ayuntamiento en este sector es de 830,28 € (928,00 m² x 0,8947 € = 830,28 €).

La Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, establece en su Artículo 9, los siguientes Tipos de gravamen aplicables, de conformidad con lo previsto en el artículo 72 del RD Legislativo 2/2004

- a) A los bienes de naturaleza urbana: 0,4568%
- b) A los bienes de naturaleza rústica: 0,727%
- c) A los bienes inmuebles de características especiales: 0,632%

Tras la edificación de los solares finalistas y una vez materializado por completo el aprovechamiento lucrativo permitido en el sector, el ingreso por recaudación del IBI quedará incrementado con el valor de las construcciones. Para este cálculo, a falta de datos reales objetivos, hemos partido de los informes de valoración de la Junta de Castilla y León.

Partiendo del valor medio de mercado obtenido del servicio de valoración de inmuebles urbanos situados en la calle Villafranca, y asumiendo el uso de vivienda, comercial y/o productivo de otro tipo, de nueva construcción y calidad media/alta, hemos obtenido un valor medio de 1.392,40 €. Aplicando este valor medio a los 3.848,00 m² edificables del ámbito, se obtiene una base imponible para el IBI de 5.357.955,20 €.

Aplicando a dicha base imponible el gravamen del 0,4568%, resultaría un ingreso anual aproximado, de forma directa, por recaudación del IBI, de 24.475,14 € en la hipótesis de venta y construcción completa de las parcelas resultantes en el sector. Debe tenerse además en cuenta que un inmueble abonará el IBI a lo largo de toda su vida útil, por lo que se trata de un valor acumulativo, y susceptible de incremento por actualización del IPC anual.

El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

Se trata de un impuesto de carácter único y se calcula en función del coste de ejecución de las obras a acometer.

Se estima una superficie construida igual a la edificabilidad de 3.848,00 m² y una ratio de construcción medio de 810 €/m² (según tabla de costes del COACYLE para edificios residenciales).

De estos datos se obtiene un presupuesto aproximado del total de las obras sobre el que se aplica el porcentaje de impuesto vigente en el municipio de 3,3%, resultando un importe directo por concesión de licencias, de 102.857,04 €, susceptible de incremento por actualización del IPC anual, en el supuesto de edificación del sector al 100%.

El impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)

La llegada de nuevos residentes a la edificación en la parcela resultante conllevará el aumento del parque automovilístico vinculado al uso residencial. Se prevé el aumento de un turismo por cada vivienda. Se estiman un total de 35 nuevas viviendas lo que supone 35 nuevos turismos.

Considerando las tarifas que establece la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre vehículos de tracción mecánica, para turismos hasta 12 hp (62,62 €) los ingresos obtenidos a través de este impuesto ascienden a un total de 2.191,70 €/año, susceptible de incremento por actualización del IPC anual.

Resumen de ingresos previsto Actuación Aislada AA-NU-53.03 "Calle Villafranca"

A fecha 2023, se estima un total de ingresos anuales (IBI+IVTM) previsto (calculado con valores 2023) de 26.666,84 €. Actualizado a fecha 2025, prevista para la finalización de la tramitación del sector, el ingreso actualizado con el IPC sería de 28.299,06 €.

A fecha 2023, se estima un total de ingresos por ICIO (calculado con valores 2023) de 102.857,04 €.

Actualizado a fecha 2025, prevista para la finalización de la tramitación del sector, el ingreso actualizado con el IPC sería de 109.152,71 €.

5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR S-53.05 PARA LA HACIENDA LOCAL

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 22 Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, y concretamente en su apartado 4 establece que: "La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

En el mismo tenor, el artículo 116 apartado f) del RUCyL, dispone que, cuando el planeamiento general delimite sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable con ordenación detallada, debe incluirse un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Se debe considerar y estudiar el impacto económico de la ampliación del suelo urbano y por lo tanto de las infraestructuras y servicios municipales, en la hacienda local, como principal administración afectada.

Este informe no considera como gastos, los costes de desarrollo urbanístico de los terrenos, detallados anteriormente ni, como ingresos, los que pudieren revertir en la hacienda local tras la enajenación de los solares finalistas.

El desarrollo urbanístico y puesta en servicio del Sector S-53.05 no supone un impacto negativo sobre la hacienda pública, puesto que el balance en la estimación de gastos e ingresos es positivo, tal como a continuación se justifica.

5.1. ESTIMACIÓN DE GASTOS

Para el cálculo de los gastos a los que debe hacer frente la hacienda pública local, tras el desarrollo y puesta en servicio del SECTOR S-53.05, partimos de la publicación del Ministerio de Hacienda referente al COSTE EFECTIVO DE LOS SERVICIOS PRESTADOS POR LAS ENTIDADES LOCALES donde se recoge la información de los costes efectivos, directos e indirectos, de cada uno de los servicios prestados por la Entidad Local, a lo largo del año 2021.

<https://serviciostelematicosexthacienda.gob.es/sgcief/Cesell/Consulta/Consulta.aspx>

Seleccionando en el desplegable del ejercicio 2021, provincia Burgos, tipo de ente Ayuntamiento y ente Burgos, se obtiene el documento en el que aparecen desglosados los gastos del Ayuntamiento de Burgos en los diferentes servicios.

De entre las partidas relacionadas en el formulario de Costes efectivos de Servicios de prestación obligatoria, CE2a, consideramos que afectan al sector únicamente las correspondientes a Pavimentación de las Vías Públicas, Limpieza viaria, Alumbrado público y Medio ambiente urbano: parques y jardines públicos (códigos 1532/150P, 163, 165 y 171/170P).

La red de abastecimiento, saneamiento y recogida de residuos cuenta con unas tarifas asumidas por el usuario por lo que no suponen carga a la Hacienda Pública. Lo mismo sucede con el suministro eléctrico, de telecomunicaciones o gas, en donde el coste de mantenimiento se carga directamente a los usuarios a través de las empresas suministradoras, no suponiendo ningún cargo para el ayuntamiento.

Formulario CE2a		
Grupo de programa / Programa	Descripción	coste efectivo
135/130P	Protección civil	276716,16
136/130P	Prevención y extinción de incendios	7933286,75
1531/150P	Acceso a los núcleos de población	1
1532/150P	Pavimentación de las vías públicas	1.803.630,67
160	Alcantarillado	0
161	Abastecimiento domiciliario de agua potable	0
1621	Recogida de residuos	8643495,75
1622	Medio ambiente urbano: Gestión de los residuos sólidos urbanos	1.339.557,14
1623	Tratamiento de residuos	1797397,55
163	Limpieza viaria	8.098.519,65
164	Cementerio	1002096,01
165	Alumbrado público	4.851.006,83
171/170P	Parque público	6903272,81
171/170P	Medio ambiente urbano: Parques y jardines públicos	6.903.272,11

Para la estimación de costes de mantenimiento unitarios, tomamos de los datos de ámbitos superficial o lineal contenidos en el formulario CE3a.

Formulario CE3a			
Programa / P	Descripción	Unidades físicas de referencia	Nº unidades
165	Alumbrado público	Potencia instalada	5,7
165	Alumbrado público	Superficie iluminada: metros lineales	848.325,00
165	Alumbrado público	Nº puntos de luz	33933
164	Cementerio	Superficie total del cementerio: metros cuadrados	369954
1621	Recogida de residuos	Producción anual residuos urbanos: toneladas	71602235
1621	Recogida de residuos	Nº contenedores	3420
1621	Recogida de residuos	Periodicidad (1 - DI, 2 - AL, 3 - SE, 4 - QU, 5 - OT, 6 - NO)	1
1621	Recogida de residuos	Kilómetros lineales del trayecto de recogida	400
163	Limpieza viaria	Nº personas en plantilla adscritas al servicio	149
163	Limpieza viaria	Superficie en metros cuadrados con servicio de limpieza	8.000.000,00
161	Abastecimiento domiciliario de agua potable	Longitud de la red: metros lineales	0
161	Abastecimiento domiciliario de agua potable	Nº viviendas conectadas y no conectadas	0
160	Alcantarillado	Longitud del tramo: metros lineales.	0
160	Alcantarillado	Nº viviendas con servicio	0
1531/150P	Acceso a los núcleos de población	Puntos kilométricos: P.K correspondientes al inicio y final del tramo	0,01
1532/150P	Pavimentación de las vías públicas	Superficie de los tramos pavimentados (metros cuadrados)	7.284.836,00
171/170P	Parque público	Superficie: suma en metros cuadrados de la superficie total (tanto	3,86

Alumbrado público

Según los datos obtenidos, el gasto anual por este concepto supuso, en 2021, un coste efectivo de 4.851.007 €, aplicado a una superficie lineal de iluminación de 848.325 ml. La estimación de superficie lineal de alumbrado en la nueva urbanización del sector, se estima en 375 ml en viario y 130 ml en espacios libres públicos.

Limpieza viaria

Labores de mantenimiento de las redes viarias, las actividades de limpieza y conservación ordinaria, destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en la vía. El gasto anual por este concepto supuso un coste efectivo de 8.098.520 €, aplicado a una superficie de 8.000.000 m². La superficie del sector a la que aplicamos el coste de limpieza viaria, supone 3.448 m² que corresponden a la suma del viario local y general, y 3.470 m² que corresponden espacios libres públicos.

Pavimentación Vía Pública.

Según los datos obtenidos, el gasto anual por este concepto supuso, en 2021, un coste efectivo de 1.803.630,67 €, aplicado a una superficie de 7.284.836 m². Tratándose de un ámbito de nueva urbanización, la estimación de superficie que pudiera ser objeto de nueva pavimentación se estima en una ratio de un 5 % de la superficie de viario ordenada. No se considera esta posibilidad en el espacio libre público.

Medio ambiente urbano (Parques y jardines)

El gasto anual por este concepto supuso un coste efectivo de 6.903.272,11 € aplicado a una superficie de 3,86 Km². La superficie del sector a la que aplicamos el coste de mantenimiento del espacio urbano, suma un total de 3.470 m² que corresponden a las superficies destinadas a sistemas locales de espacios libres públicos.

Cálculo de los costes unitarios aplicables

De acuerdo datos obtenidos de la página del Ministerio de Hacienda, CESEL: Coste Efectivo de los Servicios de las Entidades Locales se obtienen los siguientes costes unitarios:

PARTIDA		UNIDADES	GASTO	RATIO
Alumbrado público	Superficie iluminada: metros lineales	848.325,00	4.851.006,83 €	5,72 €/m
Limpieza viaria	Superficie en metros cuadrados con servicio de limpieza	8.000.000,00	8.098.519,65 €	1,01 €/m ² s
Medio ambiente urbano (Parques y jardines)	Superficie: suma en kilómetros cuadrados de parques y jardines públicos (tanto la cubierta como al aire libre)	3,86	6.903.272,11 €	1,79 €/m ² s
Pavimentación Vía Pública	Superficie de los tramos pavimentados (metros cuadrados)	7.284.836,00	1.803.630,67 €	0,25 €/m ² s

Resumen Estimación de GASTOS/AÑO

Aplicando los costes unitarios obtenidos a las superficies consideradas, obtenemos los siguientes gastos:

MANTENIMIENTO DEL VIARIO

	ratio estimada	superficie	longitud	gasto
Limpieza Viaria	1,01 €/m ²	3.022,00		3.052,22 €
Alumbrado Público	5,72 €/m		375,00	2.145,00 €
Pavimentación Vía Pública	0,25 €/m ²	151,10		37,78 €
Gasto de Mantenimiento Anual				5.235,00 €

MANTENIMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES

	ratio estimada	superficie	longitud	gasto
Limpieza Viaria	1,01 €/m ²	2.720,00		2.747,20 €
Alumbrado Público	5,72 €/m		130,00	743,60 €
Medio Ambiente Urbano	1,79 €/m ²	2.720,00		4.868,80 €
Gasto de Mantenimiento Anual				8.359,60 €

TOTAL MANTENIMIENTO**13.594,60 €**

En base a los costes efectivos durante el año 2021, obtenemos una cifra total de costes equivalentes, para el Sector S-53.05, de 13.594,60 €.

Esta cantidad se debe actualizar con el correspondiente IPC con el fin de calcular el coste anual de mantenimiento conforme a la programación prevista. Aplicando un IPC del 5,70% en 2022 y del 2,00% en cada uno de los años sucesivos, se obtiene un gasto anual de 14.255,10 € en 2025 (año previsto para la puesta en servicio del sector).

Estimación gastos mantenimiento Sector S-53.05 "Villafranca": 14.950,01 €

Una vez cedidos al Ayuntamiento por los promotores tanto los suelos destinados a viario como los destinados a equipamientos y espacios libres, será el Ayuntamiento el encargado de afrontar los gastos de mantenimiento del ámbito.

5.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS

La actuación supone una nueva generación de ingresos directos a percibir por la administración local a través de distintos impuestos:

- El impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)
- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)
- El impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)

Se obvia el estudio de las tasas públicas, como por ejemplo la tasa por prestación de servicio de recogidas de residuos sólidos urbanos y el tratamiento de estos, tasa de licencia y apertura de establecimientos, etc., pues, por definición, el coste del servicio deberá ser cubierto íntegramente por la tasa municipal, por lo que el resultado para la Hacienda Pública Municipal resulta neutro.

El impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

Una vez enajenados los solares finalistas, el Ayuntamiento recibirá los ingresos que se derivan del Impuesto de Bienes Inmuebles.

El desarrollo del suelo conlleva un aumento en el ingreso del IBI, por dos conceptos diferentes:

- La transformación del suelo producirá la inclusión de los nuevos solares en las normas de valoración de los bienes de naturaleza urbana, hasta ahora incluidos en el de bienes de naturaleza rústica. Como consecuencia de ello se producirá un incremento en la recaudación municipal del Impuesto de Bienes Inmuebles.
- Las nuevas edificaciones supondrán también un incremento de la recaudación del IBI, por la incorporación del valor de la construcción a los bienes de naturaleza urbana.

Para hacer un cálculo aproximado de los ingresos que este impuesto puede generar a la hacienda pública, partimos de los gastos de IBI de varias de las parcelas del ámbito proporcionadas por la propiedad:

Las fincas 10506, 10508 y 10510, abonaron un recibo conjunto de IBI de 7.618,20 €, por una superficie total de 8.515,00 m². Por tanto se estima una repercusión de Impuesto de Bienes Inmuebles por m² de 0,8947 € (7.618,20 € / 8.515,00 m² = 0,8947 €/m²).

Aplicado a la totalidad de las parcelas privadas del ámbito del S-53.05 que suman una superficie de 7.630,00 m², el recibo del IBI recaudado actualmente por el Ayuntamiento en este sector es de 6.827,21 € (0,8947 €/m² x 7.630,00 m² = 6.827,21 €).

La Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, establece en su Artículo 9, los siguientes Tipos de gravamen aplicables, de conformidad con lo previsto en el artículo 72 del RD Legislativo 2/2004

- a) A los bienes de naturaleza urbana: 0,4568%
- b) A los bienes de naturaleza rústica: 0,727%
- c) A los bienes inmuebles de características especiales: 0,632%

Tras la edificación de los solares finalistas y una vez materializado por completo el aprovechamiento lucrativo permitido en el sector, el ingreso por recaudación del IBI quedará incrementado con el valor de las construcciones. Para este cálculo, a falta de datos reales objetivos, hemos partido de los informes de valoración de la Junta de Castilla y León.

Partiendo del valor medio de mercado obtenido del servicio de valoración de inmuebles urbanos situados en la calle Villafranca, y asumiendo el uso de vivienda, comercial y/o productivo de otro tipo, de nueva construcción y calidad media/alta, hemos obtenido un valor medio de 1.392,40 €/m². Teniendo en cuenta que la edificabilidad prevista en el sector es de 8.387 m², la base imponible resultante de aplicar el valor medio al total edificado es de 11.678.058,80 €

Aplicando a dicha base imponible el gravamen del 0,4568%, resultaría un ingreso anual aproximado, de forma directa, por recaudación del IBI, de 53.345,37 € en la hipótesis de venta y construcción completa de las parcelas resultantes en el sector. Debe tenerse además en cuenta que un inmueble abonará el IBI a lo largo de toda su vida útil, por lo que se trata de un valor acumulativo, y susceptible de incremento por actualización del IPC anual.

El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

Se trata de un impuesto de carácter único y se calcula en función del coste de ejecución de las obras a acometer.

Se estima una superficie construida igual a la edificabilidad de 8.387,00 m² y una ratio de construcción medio de 810 €/m² (según tabla de costes del COACYLE para edificios residenciales).

De estos datos se obtiene un presupuesto aproximado del total de las obras sobre el que se aplica el porcentaje de impuesto vigente en el municipio de 3,3%, resultando un importe directo por concesión de licencias, de 224.184,51 €, susceptible de incremento por actualización del IPC anual, en el supuesto de edificación del sector al 100%.

El impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)

La llegada de nuevos residentes a las parcelas A y B conllevará el aumento del parque automovilístico vinculado al uso residencial. Se prevé el aumento de un turismo por cada vivienda. Se prevén un total de 59 nuevas viviendas lo que supone 59 nuevos turismos. Por otro lado, la generación de nuevo suelo productivo en la parcela C y, por tanto, la generación de nuevas empresas conllevará el aumento del parque automovilístico vinculado a la actividad empresarial. Se establece el aumento de un turismo y un camión de carga por cada 2.000 m² de edificabilidad en uso productivo, lo que supone 1 nuevo vehículo y 1 camión. Se ampliará por tanto el parque automovilístico en un total 60 turismos y 1 camión en el sector S-53.05.

Considerando las tarifas que establece la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre vehículos de tracción mecánica, para turismos hasta 12 hp (62,62 €) y Camiones hasta 3000 Kg de carga, (153,07 €), los ingresos obtenidos a través de este impuesto ascienden a un total de 3.910,27 €/año, susceptible de incremento por actualización del IPC anual.

Resumen de ingresos previstos Sector S-53.05 "Villafranca":

A fecha 2023, se estima un total de ingresos anuales (IBI+IVTM) previsto (calculado con valores 2023) de 57.255,64 €. Actualizado a fecha 2025, prevista para la finalización de la tramitación del sector, el ingreso actualizado con el IPC sería de 60.760,15 €.

A fecha 2023, se estima un total de ingresos por ICIO (calculado con valores 2023) de 224.184.51 €.

Actualizado a fecha 2025, prevista para la finalización de la tramitación del sector, el ingreso actualizado con el IPC sería de 237.906.40 €.

6. BALANCE ECONÓMICO PARA LA HACIENDA LOCAL DE LA MODIFICACIÓN DE PGOU

Se realiza a continuación un balance económico de la totalidad de los suelos incluidos en la modificación de PGOU propuesta, sumando las estimaciones de gastos e ingresos de ambos ámbitos de suelo (S-53.05 y AA-NU-53.03) que se calculan en los apartados anteriores.

Para el balance, la venta de la totalidad de los solares y su edificación hasta colmatar la edificabilidad prevista, se prevé en un plazo de 10 años. Asimismo se tienen en cuenta la estimación de gastos e ingresos de ambos ámbitos (AA-NU-53.03 y S-53.05) calculados a fecha 2023, y actualizados con el IPC previsto a fecha 2025, estimada para el final de la gestión del ámbito:

- a) Los ingresos anuales por el **Impuesto de Bienes Inmuebles IBI de los solares sin construir** (a fecha 2023) de la totalidad de la AA-NU-53.03 se estiman en 830,28 € y los del sector S-53.05 completo en 6.827,21 €, lo que da un total de 7.657,49 €.
- b) Los ingresos anuales por el **Impuesto de Bienes Inmuebles IBI de construcciones** (a fecha 2023) una vez desarrollada la totalidad de la AA-NU-53.03 se estiman en 24.475,14 € y los del sector S-53.05 desarrollado por completo en 53.345,37 €, lo que da un total de 77.820,51 €. Actualizado con IPC a 2025 se estiman en 82.583,75 € anuales.
- c) Los ingresos anuales por el **Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica IVTM** (a fecha 2023) una vez desarrollada la totalidad de la AA-NU-53.03 se estiman en 2.191,70 € y los del sector S-53.05 desarrollado por completo en 3.910,27 €, lo que da un total de 6.101,97 €. Actualizado con IPC a 2025 se estiman en 6.475,46 € anuales.
- d) Los ingresos anuales por la **suma de IBI y IVTM** (a fecha 2023) una vez desarrollada la totalidad de la AA-NU-53.03 se estiman en 26.666,84 € y los del sector S-53.05 desarrollado por completo en 57.255,64 €, lo que da un total de 83.922,48 €. Actualizado con IPC a 2025 se estiman en 89.059,21 €.

- e) Los ingresos globales previstos por el **Impuesto de Construcción, Instalaciones y Obras ICIO** (a fecha 2023) de las construcciones en la totalidad de la AA-NU-53.03 se estiman en 102.857,04 € y los del sector S-53.05 completo en 224.184,51 €, lo que da un total de 327.041,55 €. Actualizado con IPC a 2025 se estiman en 347.059,11 €.
- f) Los **gastos de mantenimiento anuales de viario y espacios libres** (actualizados con IPC a fecha 2025) de la totalidad de la AA-NU-53.03 una vez desarrollada se estiman en 209,15 € y los del sector S-53.05 urbanizado por completo en 14.950,01 €, lo que da un total anual de 15.159,16 €.

Una vez terminadas las obras de urbanización y habiendo alcanzado los terrenos de la AA-NU-53.03 y S-53.05 la condición de solar, se prevé hacer efectiva en el Año 1 (2025) la venta de un 20% de los solares para su inmediata edificación en el año posterior. En este Año 1, el Ayuntamiento ingresaría la cantidad de IBI correspondiente a la totalidad de las fincas urbanas resultantes sin construir, estimado en un total de 7.657,49 € (apartados 4.2 y 5.2 del Estudio Económico). Los gastos estimados en mantenimiento ascienden a la cantidad de 15.159,16 €.

En el Año 2, se prevé que el desarrollo de las obras sobre el 20% de solares vendidos en el año anterior supondrá el cobro del 20% del IBI, IVTM e ICIO correspondientes (16.516,75 € por IBI, 69.411,82 € por ICIO y 1.295,09 € por IVTM). A esto debe añadirse el IBI de los solares sin construir, que se reducen a 6.125,99 € al limitarse ya al 80% de la superficie disponible. Los ingresos totales previstos ascienden por tanto a la cantidad de 93.349,66 €, que actualizados con el IPC alcanzan la cantidad de 95.216,65 €. Los gastos estimados en mantenimiento actualizados con IPC ascienden a 15.462,34 €.

A partir de este momento se estima que cada año se enajenará un 10% de los solares, hasta alcanzar la venta total del ámbito compuesto por S-53.05 y AA-NU-53.03 en un plazo de 10 años. Los ingresos por IBI de construcciones y por IVTM se incrementarán por tanto en un 10% cada año respecto al anterior. A su vez, los ingresos por IBI de solares irán reduciéndose en el mismo porcentaje a medida que los solares vayan colmatándose. Los ingresos por ICIO en cada anualidad se mantendrán estables a partir de este Año 2 y hasta la finalización del proceso, puesto que se prevé la ejecución del 10% de la edificabilidad en cada una de ellas.

Tanto a los ingresos anuales, como a los gastos de mantenimiento habrá que aplicar un incremento del 2% anual a partir del Año 2, correspondiente al IPC previsto.



ESTUDIO ECONÓMICO

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
porcentaje de ejecución prevista	0%	20%	10%	10%	10%
IBI Solares	7.657,49 €	6.125,99 €	5.360,24 €	4.594,49 €	3.828,75 €
IBI Construcciones	0,00 €	16.516,75 €	24.775,12 €	33.033,50 €	41.291,87 €
ICIO	0,00 €	69.411,82 €	34.705,91 €	34.705,91 €	34.705,91 €
IVTM	0,00 €	1.295,09 €	1.942,64 €	2.590,18 €	3.237,73 €
TOTAL INGRESOS	7.657,49 €	93.349,66 €	66.783,92 €	74.924,09 €	83.064,26 €
TOTAL INGRESOS CON IPC ACTUALIZADO	7.657,49 €	95.216,65 €	69.481,99 €	79.510,04 €	89.911,43 €
TOTAL GASTOS CON IPC ACTUALIZADO	15.159,16 €	15.462,34 €	15.771,59 €	16.087,02 €	16.408,76 €
BALANCE	-7.501,67 €	79.754,30 €	53.710,40 €	63.423,02 €	73.502,66 €
BALANCE ACUMULADO	-7.501,67 €	72.252,63 €	125.963,03 €	189.386,05 €	262.888,71 €
	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
porcentaje de ejecución prevista	10%	10%	10%	10%	10%
IBI Solares	3.063,00 €	2.297,25 €	1.531,50 €	765,75 €	0,00 €
IBI Construcciones	49.550,25 €	57.808,62 €	66.067,00 €	74.325,37 €	82.583,75 €
ICIO	34.705,91 €	34.705,91 €	34.705,91 €	34.705,91 €	34.705,91 €
IVTM	3.885,28 €	4.532,82 €	5.180,37 €	5.827,91 €	6.475,46 €
TOTAL INGRESOS	91.204,43 €	99.344,60 €	107.484,78 €	115.624,95 €	123.765,12 €
TOTAL INGRESOS CON IPC ACTUALIZADO	100.697,06 €	111.878,16 €	123.466,22 €	135.473,06 €	147.910,78 €
TOTAL GASTOS CON IPC ACTUALIZADO	16.736,94 €	17.071,68 €	17.413,11 €	17.761,37 €	18.116,60 €
BALANCE	83.960,12 €	94.806,48 €	106.053,11 €	117.711,68 €	129.794,17 €
BALANCE ACUMULADO	346.848,84 €	441.655,32 €	547.708,43 €	665.420,11 €	795.214,29 €

Al cabo de 10 años, en un escenario optimista que contemple la edificación completa del ámbito, los ingresos acumulativos de la Hacienda Local se limitarían al IBI de las construcciones y al IVTM, superando claramente los ingresos a los gastos, lo que se mantendría de manera indefinida. Para ello, se incluye a continuación una proyección del Año 11, en el que se muestra como una vez finalizada la edificación del ámbito, los ingresos se limitan al IBI de las construcciones y el IVTM, y los gastos de mantenimiento de viario y espacios libres se mantienen estables con la correspondiente actualización del IPC para todos ellos.

	AÑO 11
porcentaje ejecutado	100%
IBI Solares	0,00 €
IBI Construcciones	82.583,75 €
ICIO	0,00 €
IVTM	6.475,46 €
TOTAL INGRESOS	89.059,21 €
TOTAL INGRESOS CON IPC ACTUALIZADO	100.295,13 €
TOTAL GASTOS CON IPC ACTUALIZADO	18.478,93 €
BALANCE ANUAL	81.816,20 €



En los años sucesivos, se mantendría la situación del Año 11, aplicando tan solo los incrementos de ingresos y gastos por el IPC.

A la vista del balance económico se puede concluir que la actuación propuesta es económicamente sostenible, ya que genera beneficio sobre la hacienda local, más que suficiente para sufragar el mantenimiento de las nuevas infraestructuras, tanto durante los 10 años previstos para el desarrollo del sector, como a partir del momento de su finalización.

El completo desarrollo urbanístico de los ámbitos del sector S-53.05 y AA-NU-53.03 tal y como quedarían tras la modificación del PGOU propuesta, no sólo es viable y económicamente sostenible para la Hacienda Local sino que, además, es claramente beneficioso desde el punto de vista económico, a nivel local, provincial y territorial, con un impacto directo en el aumento del empleo, que contribuirá a la mejora económica del municipio y que ejercerá un importante efecto dinamizador en el barrio de Capiscol y por extensión en toda la ciudad de Burgos y su alfoz.

En cuanto a la adecuación del suelo destinado a usos residenciales y productivos, se sustenta y queda suficientemente justificada en la necesidad ya justificada en la memoria del PGOU vigente para dichos ámbitos, ya que no se produce incremento alguno de techo edificable en el ámbito.



CONCLUSIÓN

Con todo lo anteriormente expuesto, completado con la documentación gráfica y anexos que se acompañan, queda a juicio de los técnicos suficientemente definida la Modificación Puntual del PGOU, ajustándose a lo establecido en el artículo 169 del Reglamento de Urbanismos de Castilla y León.

Burgos, junio de 2024

LOS ARQUITECTOS

Alberto Sáinz de Aja del Moral

José Manuel Barrio Eguíluz

VºBº LA PROPIEDAD

MIRINBUR, S.L.