A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Con motivo del Convenio urbanístico a suscribir entre el Ayuntamiento de Burgos y la mercantil Promociones Riodaser XXI S.L. por el cual esta mercantil asume, respecto de la ordenación detallada establecida en el PGOU de Burgos vigente, compromisos adicionales en el Sector S-47.04 "Parque de Artillería", para la ampliación de la reserva de suelo destinada a dotaciones públicas, para la fijación de condiciones concretas de urbanización de dichas reservas y para la calificación de toda la edificabilidad residencial prevista en el Sector como vivienda en régimen de protección, con fecha 28 de mayo de 2018 se ha emitido el siguiente Informe por el Jefe del Departamento de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Fomento y por el Gerente de la citada Gerencia, que se transcribe a continuación:

"Este Convenio tiene por objeto establecer una serie de condiciones de ordenación detallada y de ejecución en el Sector S.47.04 "Parque de Artillería", adicionales a las contenidas en la Ficha de ordenación de dicho Sector en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos 2014.

En cuanto establece condiciones detalladas complementarias de ordenación urbanística para su incorporación en el Estudio de Detalle que se debe presentar sobre dicho ámbito, es un convenio urbanístico de planeamiento del artículo 436.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, pero además, en cuanto establece también condiciones concretas de ejecución de esta ordenación complementaria, es un convenio urbanístico de gestión del artículo 436.2 del RUCyL.

En virtud del citado Convenio, la mercantil PROMOCIONES RIODASER XXI, S.L. asume los siguientes compromisos de carácter urbanístico para su plasmación en un Estudio de Detalle de ordenación detallada del referido Sector S.47.04:

- *Garantizar una reserva de suelos destinada a dotaciones públicas de 21.267,91 m2 de superficie (16.440,34 m2 destinados a espacio libre público-parque urbano y 4.827,57 m2 a equipamiento público), lo que supone un incremento de 9.200,91 m2 de la superficie de esta reserva respecto de la prevista en el Plan General.*

- *Asegurar la ejecución inmediata, a partir del momento de la aprobación del proyecto de urbanización del Sector, de un parque urbano por la totalidad de dicha superficie, 21.267,91 m2, hasta tanto se ejecute la dotación correspondiente a equipamiento público, asegurando, además, el alto nivel de calidad de toda la urbanización del Sector mediante el compromiso de la mercantil de efectuar una inversión mínima de 3.000.000 €, destinando un mínimo de 1.700.000 € a la urbanización del conjunto formado por el espacio libre público y el equipamiento público conforme a los criterios de diseño y calidad marcados desde los servicios técnicos de la Gerencia de Fomento.*

- *Destinar el 100% de la edificabilidad residencial del Sector, 43.415,95 m2, a la construcción de viviendas en régimen de protección, contribuyendo así el Ayuntamiento de Burgos a facilitar de forma efectiva a un mayor número de ciudadanos de Burgos, el acceso a viviendas con precio de venta tasado. Según las condiciones de ordenación de la ficha contenida en el PGOU de Burgos, actualmente, la edificabilidad residencial en vivienda protegida del Sector es del 50%.*

Por su parte, Ayuntamiento de Burgos asume el compromiso de compensar la diferencia de valor entre el suelo que la mercantil puede destinar según el Plan General a la construcción de 168 viviendas libres y el que, como resultado de este Convenio, va a destinar finalmente a la construcción de vivienda en régimen de protección.

Según el Arquitecto municipal, conforme al criterio y metodología de valoración descrito en Informe de 5 de abril de 2016, el valor de repercusión del suelo de vivienda libre en el Parque de Artillería asciende a 649,12 €/m2.

Aplicando este valor de repercusión/m2 sobre toda la edificabilidad en vivienda libre del Sector, teniendo en cuenta que con el Convenio se consigue materializar el 100% de la edificabilidad residencial en vivienda protegida como consecuencia de la proposición formulada por el Ayuntamiento de Burgos en este sentido y no como consecuencia de una decisión adoptada por la mercantil de forma autónoma con criterios empresariales, resulta un valor de repercusión de 14.091.083,97 € (649,12 €/m2 X 21.707,98 m2).

En cuanto al valor del suelo de vivienda en régimen de protección, este se calcula tomando como referencia el tipo de vivienda de protección de precio general de 90 m2 útiles con anexos incluidos, cuyo precio máximo de venta está fijado actualmente en 173.114,94 € y se obtiene de multiplicar el número de viviendas construibles en esa tipología por el resultado de aplicar sobre el precio máximo de venta referido un porcentaje que representa el valor del suelo, valor que por ley no puede exceder del 25% de ese precio máximo de venta.

Considerando que el Convenio fija ese porcentaje del valor del suelo sobre el precio máximo de venta de las viviendas de protección pública y anejos en el 20%, el valor del suelo que como consecuencia del Convenio pasa a destinarse a la construcción de vivienda protegida es de 5.833.973,48 €.

En consecuencia, resulta una diferencia de valor de 8.257.110,49 € a favor de la mercantil PROMOCIONES RIODASER XXI, S.L., que conforme al Convenio se compensa mediante la entrega de las siguientes parcelas municipales:

- Parcela A0, incluida dentro del ámbito sujeto a Ordenanza de Transformación O.T. 8.01 "Cellophane", con referencia catastral 1174001VM4817S0001RS, de 4.184,73 m2 de edificabilidad residencial y 464,97 m2 de edificabilidad comercial compatible. Valorada en 3.055.420,17 €.

- Parcela R09 del Sector S-29-07 "Antigua Estación", con referencia catastral 1269802VM4816N0001RP, de 3.492,72 m2 de edificabilidad residencial y 1.968,78 m2 de edificabilidad de uso terciario. Valorada en 2.840.170,09 €.

- 62% proindiviso de la Parcela R01 del Sector S-29-07 "Antigua Estación", con referencia catastral 1372201VM4817S0001OS, con una edificabilidad total de 3.178,70 m2 de uso residencial, ascendiendo el 62% con cargo al Convenio a 1.970,794 m2 y una edificabilidad total de uso terciario de 661,30 m2, ascendiendo el 62% con cargo al Convenio a 448,684 m2. Valorado el 62% en 1.473.992,73 €.

Después de la entrega de las parcelas referidas, queda un saldo restante de 887.527,5 €, a materializar a futuro mediante la entrega por parte del Excmo. Ayuntamiento de Burgos de aprovechamiento urbanístico a determinar de mutuo acuerdo.

El Convenio cumple con los requisitos establecidos para su conclusión en los artículos 435 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En concreto, se respetan las limitaciones a que están sujetos este tipo de documentos según el artículo 437 del RUCyL y se justifica el interés general de su conclusión con especificación del régimen jurídico aplicable, diferenciando los deberes y obligaciones a que habrían estado sometidas las partes en ausencia de convenio de los que se asumen por las partes como consecuencia de este.

En cuanto a la posibilidad de que el Ayuntamiento de Burgos destine el patrimonio municipal de suelo a los fines previstos en el Convenio, esta se justifica en el artículo 125 del la Ley de Urbanismo de castilla y León, en cuyo apartado d) se establece que los bienes de los patrimonios públicos de suelo pueden destinarse a compensar a propietarios a los que corresponda un aprovechamiento superior al permitido por el planeamiento."

Con fecha 20 de junio de 2018, se incorpora al expediente informe del Interventor General de Fondos Municipal.

Con fecha 21 de junio de 2018 se emite informe del Gerente Municipal de Fomento en relación con las observaciones planteadas en el informe anterior.

Por otra parte, la competencia para adoptar este acuerdo corresponde a la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127.1 d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con el artículo 251.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, en la remisión efectuada por el artículo 439 de esta Norma.

En virtud de lo expuesto, el Consejo de la Gerencia Municipal de Fomento y en su nombre la Presidenta del mismo, propone a V.E. adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Convenio Urbanístico a suscribir entre el Ayuntamiento de Burgos y la mercantil Promociones Riodaser XXI S.L., por el cual esta mercantil asume, respecto de la ordenación detallada establecida en el PGOU de Burgos vigente, compromisos adicionales en el Sector S-47.04 "Parque de Artillería", para la ampliación de la reserva de suelo destinada a dotaciones públicas, para la fijación de condiciones concretas de urbanización de dichas reservas y para la calificación de toda la edificabilidad residencial prevista en el Sector como vivienda en régimen de protección.

SEGUNDO.- De conformidad con el artículo 251.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, en la remisión efectuada por el artículo 439 de esa Norma, someter este asunto a información pública de UN MES, mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León, así como notificar este acuerdo a los propietarios y titulares de derechos que consten en el registro de la propiedad.

TERCERO.- Facultar al Excmo. Sr. Alcalde, o Teniente de Alcalde en quien delegue, para la firma de cuantos documentos sean necesarios para la efectividad del presente acuerdo.

No obstante, V.E. resolverá.

Burgos, a 25 de junio de 2018.

LA PRESIDENTA DEL CONSEJO DE LA
GERENCIA MUNICIPAL DE FOMENTO,

Fdo.: Ana Isabel Bernabé García

BURGOS
AYUNTAMIENTO
Junta de Gobierno Local
Sesión del día: 28 JUN. 2018
Dada cuenta del presente documento, la Junta de Gobierno Local quedó enterada de su contenido.
EL VICESECRETARIO GENERAL
Fdo.: Francisco Javier Pindado Minguela