



I. DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

INDICE

I.- ACTOS PREVIOS

I.1. Encargo y objeto

I.2. Equipo redactor

II.- ORDENAMIENTO JURÍDICO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

II.1. Normativa estatal

II.2. Normativa autonómica

III.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

III.1. Régimen urbanístico de aplicación

III.2. Clasificación y calificación urbanística

IV.- DESCRIPCIÓN DEL AMBITO

IV.1. Descripción del ámbito

IV.2. Estructura de la propiedad e identificación de los terrenos afectados

IV.3. Edificaciones

IV.4. Infraestructuras existentes

V.- ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

ANEJOS A LA MEMORIA INFORMATIVA

ANEJO 1. Documentación fotográfica

ANEJO 2. Documentación catastral de las parcelas.

ANEJO 3. Solicitudes, Informes y Documentación Compañías Suministradoras



I. ACTOS PREVIOS

I.1. Encargo y objeto.

Se realiza el presente trabajo por encargo del Ayuntamiento de Burgos, formalizado mediante Contrato Administrativo suscrito con fecha 2 de mayo de 2023 entre la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda y Bobillo y Asociados Arquitectos, S.L.P. (Expediente 7/2020/CON-FOM, Notificación de trámite Número NA090005610002000000936, recibida con fecha 04-05-2023)

El objeto del Plan Parcial es establecer las determinaciones de ordenación detallada del sector S-16 "San Isidro" del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos.

I.2. Equipo redactor

El presente documento ha sido redactado por Bobillo y Asociados Arquitectos, S.L.P. sociedad adscrita al COACYLE Demarcación de Valladolid con el número de registro 00044.

Los técnicos que han participado en la redacción del Plan Parcial han sido las siguientes:

Por Bobillo y Asociados Arquitectos, S.L.P.

D. Gonzalo Bobillo de Lamo. Arquitecto Director.

D^a M^a Ángeles Díaz Roldán. Arquitecto.

D. César M. Jiménez Gutiérrez. Arquitecto.

D^a Cristina Rincón Alonso. Especialista en Derecho Urbanístico.

D. Ignacio Martínez Coloma. Arquitecto Técnico.

Asesoría Medioambiental

D. Ponciano de la Viuda Lozano. Ingeniero de Montes, Ingeniero Técnico Forestal e Ingeniero Técnico en explotaciones agropecuarias. Asesor en Medio Ambiente.

Arqueología

D^a Isabel Marqués Martín. Licenciada en Historia, especialidad en Arqueología.

Topografía

TOPOINCA, S.L. Geodesia, topografía y Cartografía.

Asesoría infraestructuras

D. Carlos Cuadrado Mañueco. Ingeniero Técnico Industrial.

Asesoría Acústica

CECOR, S.L. Asesoría Acústica.



II. ORDENAMIENTO JURÍDICO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

El ordenamiento jurídico urbanístico actual está formalmente integrado por las siguientes normas:

II.1 Normativa estatal

- 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.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Real Decreto 233/2013 de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.
- R.D.1093/1997, de 4 de julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

II.2 Normativa autonómica

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, modificada por Ley 13/2003, de 23 de diciembre, 9/2004, de 28 de diciembre, 13/2005, de 27 de diciembre, 14/2006, de 4 de diciembre, 4/2008, de 15 de septiembre, 3/2010, de 26 de marzo, 1/2013, de 28 de febrero y 7/2013, de 23 de septiembre y 7/2014, de 12 de septiembre.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por 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, 17/2008, de 23 de diciembre, 9/2010, de 30 de agosto, 19/2010, de 22 de diciembre, 1/2012, de 28 de febrero, 7/2014, de 12 de septiembre, 8/2014, de 14 de diciembre, 4/2015, de 24 de marzo, 2/2017, de 4 de julio, 5/2019, de 19 de marzo, DL 4/2020, de 18 de junio, y DL 2/2022, de 23 de junio.
- Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por Decretos 99/2005, de 22 de diciembre, 68/2006, de 5 de octubre, 6/2008, de 24 de enero, 45/2009, de 9 de julio, 10/2013, de 7 de marzo, 24/2013, de 27 de junio, Ley 11/2013, de 23 de diciembre, Decreto 32/2014, de 24 de julio, Decreto 6/2016, de 3 de marzo, y Decreto 6/2021, de 11 de marzo.
- Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.(BOCyL, 13 de noviembre de 2015)
- Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).
- Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- Ley 12/2002, de 11 julio 2002, del Patrimonio Cultural de Castilla y León y Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Ley 3/1998 de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León, y Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.



III. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

III.1. Régimen urbanístico de aplicación

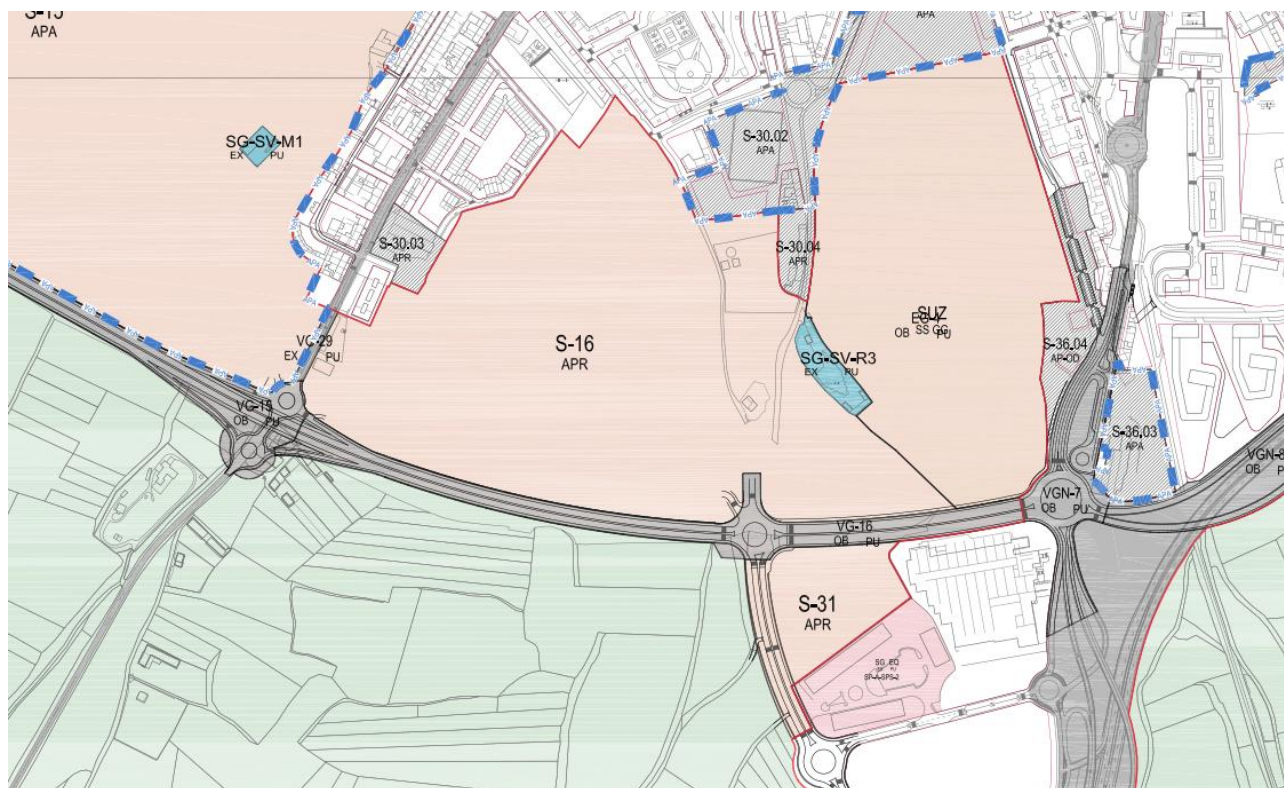
El régimen urbanístico de aplicación es el derivado del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, aprobado definitivamente de forma parcial por ORDEN FYM/221/2014, de 28 de marzo y FYM/1152/2017, de 12 de diciembre de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León (en adelante **vigente PGOUB 2014**).

Asimismo, resultarían de aplicación las Modificaciones del PGOU que pudieran afectar al ámbito o al objeto del presente documento.

En este sentido, se advierte que, sobre el vigente PGOUB 2014, el Ayuntamiento está tramitando una Modificación a dicho Plan General que se sigue en el expediente 000015/2018 PLA-FOM, que cuenta con aprobación inicial por acuerdo plenario de fecha 17 de marzo de 2023 y cuyo anuncio fue publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 64 de fecha 03/04/2023 (en adelante **Modificación PGOUB 2023**).

III.2. Clasificación y calificación urbanística

El sector S-16 “San Isidro” está clasificado como suelo urbanizable por el PGOU, con la condición de planeamiento remitido, tal como consta en su ficha particular.



El régimen jurídico del ámbito viene establecido por el artículo 212 de la normativa del PGOU, concretamente por el apartado 4) en el que se identifica el sector como un área cuyas condiciones de ordenación general y/o cuyo planeamiento de desarrollo aprobados anteriormente al Plan General –en este caso, Plan Parcial de iniciativa privada aprobado definitivamente en el año 2007–, debe ser objeto de modificación en su integridad de acuerdo con la propuesta del plan general.

El presente Plan Parcial deberá contener, por tanto, las nuevas determinaciones de ordenación detallada propuestas para el sector, teniendo en cuenta la nueva idiosincrasia del sector en el PGOU.

A continuación se incluye la ficha particular del sector:



CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR

Planeamiento Remitido

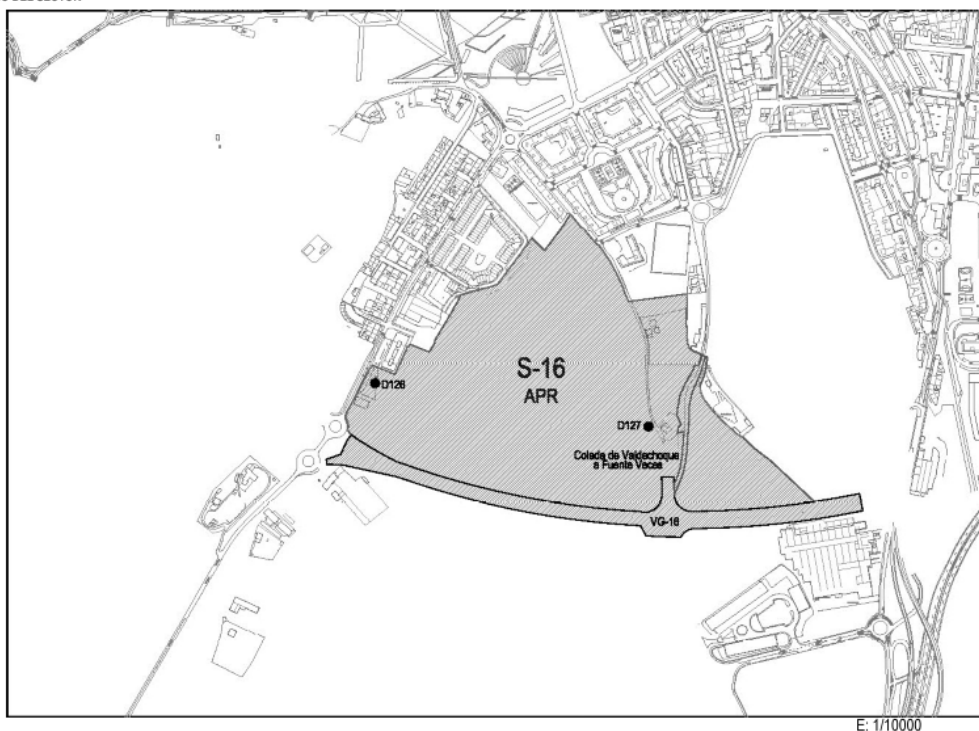
Diciembre 2013

NOMBRE	San Isidro	CÓDIGO	S-16
HOJA PLANO	PO 1 II B	CÓDIGO PGOU 99	S-16
CLASE DE SUELO	Urbanizable		

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial	INICIATIVA	Privada
------------------------	--------------	------------	---------

La gestión se desarrollará mediante un proyecto de actuación.

PLANO DEL SECTOR



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIES DE SUELO // DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS (SSGG Y SSL)

SUPERFICIE BRUTA (Has)	25,3213
------------------------	---------

La superficie neta será definida por el planeamiento de desarrollo.

SSGG EXISTENTES (No computarán a efectos de superficie)

DENOMINACIÓN	Collado de Valdechoque a Fuente Veces	-	-	TOTAL
SUPERFICIE (m2)	3037	0	0	3,037

SSGG INCLUIDOS

DENOMINACIÓN	VG-16 (contiguo)	-	-	TOTAL
SUPERFICIE (m2)	29329	0	0	29,329



CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR

Planeamiento Remitido

Diciembre 2013

NOMBRE	San Isidro	CÓDIGO	S-16
HOJA PLANO	PO 1 II B	CÓDIGO PGOU 99	S-16
CLASE DE SUELO	Urbanizable		

B) USO PREDOMINANTE // COMPATIBLES // PROHIBIDOS

USO PREDOMINANTE	TIPO EDIFICATORIO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial Vivienda Colectiva (RVC)	Edificación entre medianeras	Residencial (RVU, RR, RH, RS), Productivo (PCB, PO, PR2 y PR3) y Equipamiento Privado.	Resto

Los usos reflejados como compatibles y prohibidos se refieren a su situación en parcela independiente

Las abreviaturas de los códigos de usos son las establecidas en el anexo 2 a la normativa.

C) DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN // VIVIENDAS

Edificabilidad máxima total (m² usos lucrativos)	103,800
Densidad Edificatoria (m2/Ha)	4,700

Densidad de Viviendas

Nº máximo de viviendas /Ha	40	Nº mínimo de viviendas /Ha	30
Nº Máximo de viviendas	883	Nº Mínimo de viviendas:	663

D) ÍNDICES DE VARIEDAD DE USO// VARIEDAD TIPOLOGICA//INTEGRACIÓN SOCIAL

VARIEDAD DE USO (RUCYL)	≥	10%
USO PREDOMINANTE (%)		90%
RESTO DE USOS (%)		10%

VARIEDAD TIPOLOGICA (RUCYL)	≥	20%
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (VER OBSERVACIONES)		20%

INTEGRACION SOCIAL (RUCYL)	≥	30%			
VIVIENDA LIBRE (%)	≤	70%	VIVIENDA PROTEGIDA (%)	≥	30%
EDIFICABILIDAD VIVIENDA LIBRE (m2)	65394	EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA (m2)	28026		

D) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

	4 años.
--	---------

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

A) CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

La calificación urbanística será definida en el Instrumento que establezca la ordenación detallada
--

B) DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS: SISTEMAS LOCALES

Superficie Mínima de Equipamientos Públicos RUCYL (m2)	15,570
--	--------

Superficie Mínima de Espacios Libres Públicos RUCYL (m2)	20,760
--	--------

Nº mínimo de plazas de aparcamiento en vía pública RUCYL ≥	1,038
--	-------

En todo caso el nº de plazas de aparcamiento en el ámbito de ordenación detallada cumplirá los estándares de aparcamiento por uso en parcela privada del PGOU, así como del RUCYL.

C) PLAZOS PARA CUMPLIR EL CONJUNTO DE DEBERES URBANÍSTICOS

Ocho años para el conjunto de los deberes urbanísticos
--

D) OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Completado de la trama urbana entre la barriada de Ferroviarios y el monte de San Isidro.



CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR

Planeamiento Remitido

Diciembre 2013

NOMBRE	San Isidro	CÓDIGO	S-16
HOJA PLANO	PO 1 II B	CÓDIGO PGOU 99	S-16
CLASE DE SUELO	Urbanizable		

E) OBSERVACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN DEL ÁREA Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES.

La ordenación detallada asegurará una adecuada integración de los desniveles altimétricos existentes en el ámbito.

La edificación residencial podrá regularse a través de las normas zonales ENS (vivienda colectiva) y RUF (vivienda unifamiliar).

Al menos el 30% del total de la superficie de la de las plantas bajas de los edificios de vivienda colectiva y de edificios destinados a usos productivos terciarios de oficinas o residenciales hoteleros se destinarán a pequeño comercio.

La altura máxima de la edificación será de 5 plantas.

Se incluye el VG-16 como sistema general viario nuevo propuesto para asegurar la continuidad de un itinerario de circunvalación interior por el sur de la ciudad de Burgos, creando un enlace para acceso a los usos productivos previstos por el planeamiento en los sectores de suelo urbano no consolidado S-36.08 y S-36.09, reforzando el eje de la calle Hermano Rafael.

La definición geométrica de las actuaciones sobre la red viaria se encuentra en la ficha VG-16 (Vol. 7, Tomo 3/10) del anexo de infraestructuras viarias, si bien el diseño final del enlace con la BU 11 se someterá al correspondiente estudio de tráfico deberá redactarse en los proyectos que sirvan de base para las autorizaciones de accesos a emitir por la D. G. de carreteras del estado.

Dentro del sector se localizan dos árboles destacables catalogados como D-126 y D-127. El Plan Parcial deberá tener en cuenta en su diseño la presencia de estos ejemplares.

El tratamiento de las vías pecuarias en la ordenación se ajustará a la legislación vigente. Las vías pecuarias incluidas en el sector tienen la condición, a todos los efectos del presente Plan General, de Sistema General de Espacios protegidos, y deberán ser tenidas en cuenta por el planeamiento de desarrollo para garantizar su mantenimiento libre de aquellos elementos constructivos que pudieran resultar contrarios al régimen de usos establecido en su legislación reguladora. El plan parcial y el proyecto de urbanización que desarrollen el sector deberán prever la instalación de señalización permanente de la vía pecuaria a la entrada y salida de éste, que deberá contar con el visto bueno del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Burgos.

El Plan Parcial que desarrolle el sector deberá tramitarse de acuerdo con el procedimiento establecido en la Sección 2ª del Capítulo II del RDL 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, al encontrarse incluido en su Anexo II.



IV. DESCRIPCIÓN DEL AMBITO

IV.1. Descripción del ámbito

El sector S-16 "San Isidro" está situado al Suroeste de Burgos, entre la Carretera de Arcos y el Cerro de San Isidro

De morfología irregular, sensiblemente triangular, el sector se configura en dos zonas separadas por la Colada de Valdechoque a Fuentes Veces, que se incluye en el sector como sistema general existente, sin computar a efectos de superficie. Asimismo, se adscribe al sector el Sistema General denominado VG-16 -futura Ronda Interior Sur de Burgos-, que se configura como el límite Sur del ámbito.

La superficie bruta del sector es de 253.213,00 m², de los cuales 194.719,00m² corresponden a la zona 1, al Oeste de la vía pecuaria, y 26.128,00 a la zona 2, al Este de la misma.

En cuanto a los sistemas generales, la Colada de Valdechoque cuenta con una superficie de 3.037,00 m², y la futura VG-16 con una superficie de 29.329,00 m².

SUPERFICIE BRUTA		253.213,00 m ²
Zona 1		194.719,00
Zona 2		26.128,00
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES		
Colada de Valdechoque		3.037,00 m ²
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS		
VG-16		29.329,00 m ²

La topografía del ámbito es muy accidentada, con fuertes pendientes que ascienden desde las calles limítrofes al Este y Oeste hacia la zona central Sur, alcanzándose desniveles de hasta 41m entre los puntos más extremos -cota altimétrica de +911.53 en la zona central del lado Sur, frente a cota +870.00 en el extremo norte limítrofe con la calle Hermano Rafael. Los desniveles son más acusados en el sector Norte, en las franjas paralelas a la calle Hermano Rafael y su prolongación en el Camino de la Fuente de los Mansos, y a la calle Virgen del Salterio, limitando con ellas a través de taludes muy acusados que dan paso a zonas de fuertes pendientes a modo de terrazas inclinadas y nuevamente taludes muy acusados.

La base cartográfica utilizada es el levantamiento topográfico en tres dimensiones facilitado por el Ayuntamiento de Burgos.



IV.2. Estructura de la propiedad e identificación de los terrenos afectados

Se incluye a continuación la identificación catastral de las parcelas afectadas:

POLÍGONO 48		
Manzana 15670 1567006VM4816N0000LO 1567007VM4816N0000TO 1567015VM4816N0001TP 1567016VM4816N0001FP 1567017VM4816N0001MP 1567019VM4816N0001KP 1567020VM4816N0001MP 1567021VM4816N0001OP 1567022VM4816N0001KP 1567023VM4816N0001RP 1567024VM4816N0001DP 1567025VM4816N0000ZO 1567026VM4816N0000UO 1567027VM4816N0001JP 1567028VM4816N0001EP 1567029VM4816N0001SP 1567030VM4816N0001JP 1567031VM4816N0001EP	1567032VM4816N0001SP 1567033VM4816N0001ZP 1567034VM4816N0001UP 1567035VM4816N0001HP 1567036VM4816S0001WK 1567037VM4816S0001AK 1567038VM4816S0001BK 1567039VM4816S0001YK 1567040VM4816N0001AP 1567041VM4816N0001BP 1567042VM4816N0001YP 1567043VM4816N0001GP 1567044VM4816N0001QP 1567045VM4816N0001PP 1567046VM4816N0001LP 1567047VM4816S0001TK 1567048VM4816S0000DJ 1567049VM4816S0001MK 1567050VM4816S0001TK	1567051VM4816S0001FK 1567052VM4816S0001MK 1567053VM4816S0001OK 1567054VM4816S0001KK 1567055VM4816S0001RK 1567056VM4816S0001DK 1567057VM4816S0001XK 1567058VM4816S0001IK 1567059VM4816S0001JK 1567060VM4816S0000ZJ 1567061VM4816S0001IK 1567062VM4816S0000HJ 1567063VM4816S0000WJ 1567064VM4816S0000AJ 1567065VM4816S0000BJ 1567066VM4816S0000YJ 1567067VM4816S0000GJ 1567069VM4816N0001AP 1567070VM4816N0001HP
Manzana 18674 1867406VM4816N0000AO 1867410VM4816N0001ZP 1867411VM4816N0001UP 1867412VM4816S0001HK 1867413VM4816S0001WK 1867414VM4816S0001AK 1867415VM4816S0001BK 1867416VM4816S0001YK	Manzana 00120 001200800VM48E0001EP 001200600VM48E0001IP	Rústicas 09900A048001640000UG 09900A048251650000UR

POLÍGONO 47		
Manzana 20634 2063401VM4826S0001QX 2063402VM4826S0001PX 2063403VM4826S0001LX 2063404VM4826S0001TX 2063405VM4826S0001FX 2063406VM4826S0001MX 2063407VM4916S0001OM 2063408VM4916S0001KM	Manzana 20667 2066707VM4826N0001DF 2066708VM4826S0001XX(Punto limpio) 2066712VM4826S0000UZ	Rústicas 09900A047000020000UF 09900A047090190000UQ (Ribazo) 09900A047090090000UU (Ctra de los Mansos) 09900A047000060000UR 09900A047000010000UT

Se adjunta plano de información en el que se incluye la delimitación del sector sobre la cartografía catastral.



IV.3. Edificaciones existentes

Existen en el ámbito las siguientes edificaciones:

Frente de las parcelas 1567028VM4816N0001EP 1567029VM4816N0001SP

Muro de hormigón armado.

Parcela 1567036VM4816S0001WK

Nave- almacén de una planta.

Superficie construida según documentación catastral: 367 m2

Parcela 1567054VM4816S0001KK

Nave- granja. En ruina

Superficie construida según documentación catastral: 1.257 m2

Parcela 1567058VM4816S0001IK

Tres edificaciones de 1 planta. En ruina.

Parcela 1567059VM4816S0001JK

Nave con vivienda y almacén. De dos plantas con un añadido de tres plantas en uno de los testeros.

Superficie construida según documentación catastral: almacén 768m2 planta baja + 56m2 planta primera; vivienda 116 m2 planta baja + 60m2 planta primera.

Parcela 1567061VM4816S0001IK

Edificación de dos plantas más bajo cubierta. En ruina

Parcela 1567062VM4816S0000HJ

Restos de una edificación de dos plantas más bajo cubierta. En ruina

Parcela 1567062VM4816S0000HJ

Nave de una planta. En ruina

Parcela 1867410VM4816N0001ZP

Dos edificaciones de una planta

Superficie construida según documentación catastral: 134 m2

Parcela 1867412VM4816S0001HK

Edificación residencial de una planta.

Superficie construida según documentación catastral: 300 m2

Parcela 1867413VM4816S0001WK

Edificación residencial de dos plantas.

Superficie construida según documentación catastral: 281 m2

Parcela 1867414VM4816S0001AK

Colgadizo de una planta.

Superficie construida según documentación catastral: 113 m2

Parcela 1867415VM4816S0001BK

Edificación residencial de dos plantas.

Superficie construida según documentación catastral: 182 m2

Parcela 1867416VM4816S0001YK

Edificación residencial de una planta con garaje- almacén de dos plantas.

Superficie construida según documentación catastral: 135 m2

Parcela 09900A048251650000UR

Dos edificaciones agrarias de una planta

Parcela 09900A048001640000UG

Edificación residencial y nave almacén de hasta tres plantas.

Superficie construida según catsatro: vivienda 350m2C; almacén 339m2C

Parcela 001200800VM48E0001EP

Edificación residencial de 2 plantas y anejo-almacén adosado a la anterior, de 1 planta, en ruina.

Superficie construida según documentación catastral: vivienda 150 m2C; almacén 91 m2C

Parcela 001200600VM48E0001IP

Edificación residencial con zona de almacén de 2 plantas, y nave- almacén de 3 plantas.

Superficie construida según documentación catastral: vivienda 146 m2C; nave-almacén 887 m2C



IV.4. Infraestructuras existentes

Respecto a la red viaria, el sector limita, en el tramo Sur de su lindero Oeste con la Carretera de Arcos, vía principal de entrada y salida a Burgos, que cuenta en dicho tramo con calzada de doble sentido de circulación, acera con zona ajardinada, y una semirrotonda que da acceso a una bolsa de aparcamiento recientemente ejecutada del lado del sector.

El tramo Norte del lindero Oeste limita con la calle Virgen del Salterio, vía que parte de la citada Carretera de Arcos, con calzada de un solo sentido de circulación, aceras a ambos lados e hilera de aparcamientos en línea del lado de la edificación -lado opuesto del sector.

En su lindero Noreste, el sector limita con la calle Hermano Rafael, que se prolonga en sentido el Sureste, atravesando el ámbito. El tramo inicial de esta vía cuenta con calzada de un sentido, aparcamientos en línea a ambos lados y aceras. A la altura de su entronque con la calle Huesca, la calzada se desdobra en dos sentidos y desaparece la hilera de aparcamientos de la margen Oeste, manteniéndose la hilera en la margen Este hasta la confluencia con la calle Sabiñánigo. A partir de este punto, se mantiene únicamente la calzada de doble sentido.

Y atravesando el ámbito en su zona Sureste, la **Colada de Valdechoque**, que desciende desde la zona Norte del Monte de San Isidro hasta encontrarse con la prolongación de la calle Hermano Rafael. La Colada de Valdechoque fue clasificada como vía pecuaria mediante Orden de 31 de enero de 1967.

En cuanto a las infraestructuras de servicios existentes, se ha solicitado Informe a las Compañías Suministradoras son las siguientes:

Recogida de residuos sólidos urbanos

De acuerdo con los datos extraídos del **Informe emitido por el Área de Medio Ambiente y Sanidad del Ayuntamiento de Burgos**, responsable de este servicio, existe una central de recogida neumática de residuos en la calle San Pedro y San Felices que puede dar servicio al desarrollo planteado. En dicho Informe se indica también el esquema previsto para la red a la que se debe conectar el sector y los condicionantes técnicos de la nueva red que se proyecte.

Según los datos extraídos de la página web del Ayuntamiento de Burgos, la central de recogida está preparada para un máximo de 2.400 hogares; tiene capacidad para dar servicio a unos 10.000 ciudadanos. Puede procesar 3.650 toneladas de residuos al año.

Red de saneamiento

Existen redes de saneamiento en todas las vías que rodean el ámbito: carretera de Arcos y calles Virgen del Salterio y Valdelaguna al Oeste, calle Hermano Rafael hasta calles Huesca y Sabiñánigo al Noreste, y Colada de Valdechoque hasta cruce con Hermano Rafael, prolongándose hacia el Sur por el suelo rústico.

La EDAR de Burgos está situada al suroeste del polígono industrial de Villalonquén, junto a la desembocadura del

Ubierna al Arlanzon. Recientemente se han realizado en ella obras de ampliación que aumentan su capacidad hasta un caudal medio diario de 156.000 m³ de agua residual, lo que permite tratar las aguas residuales de más de 1 millón de habitantes equivalentes.

De acuerdo con el **informe emitido por S.M. Aguas de Burgos, S.A.U.**, se debe proyectar una red de saneamiento separativa, con redes de pluviales y fecales independientes.

Los posibles puntos de acometida de la **red de pluviales** son, según el mismo informe:

- Encauzamiento del Arroyo Valdechoque, en el pozo ubicado en la confluencia de las C/ Huesca y C/ Teruel. Para llegar a este punto es necesario la renovación de la actual red pluviales existente en la C/Huesca o incorporación de una red nueva.
- Red de pluviales de Aguas de Burgos, cuyo punto final y de entronque se encuentra en CI San Pedro y San Felices mediante un tubo de PVC 710. Esta conducción se realizará, de manera preferente, a través de la C/ Valdelaguna y C/ San Pedro y San Felices.

En cuanto a la red de fecales, se indica en el informe:

- Las conexiones de la red de fecales se realizarán a la red municipal de Aguas de Burgos en cualquiera de los puntos próximos a las descargas, condicionado al cálculo de capacidad de la red en el punto elegido.



- Se recomienda la evacuación de parte de estas aguas fecales por la C/ Hermano Rafael realizando la sustitución de la conducción actual de fibrocemento y aprovechando que se debe modificar la tubería de abastecimiento en dicha calle.

Red de abastecimiento

La ETAP de Burgos está situada en el término municipal de Arlanzón, que recibe agua del embalse de Úzquiza.

La capacidad nominal de transporte del agua tratada era, a fecha de redacción del PGOU de 1.200 l/s.

Existen redes de abastecimiento de agua potable en todas las vías que rodean el ámbito: carretera de Arcos, en ambos márgenes, con ramales que dan suministro a las naves agropecuarias existentes en el interior del sector; calles Virgen del Salterio y Valdelaguna en la margen edificada; calle Hermano Rafael en ambos márgenes en la zona edificada, hasta calles Huesca y Sabiñánigo; y Colada de Valdehoque hasta cruce con Hermano Rafael, en su margen Oeste, con acometidas a las edificaciones existentes y al punto limpio.

De acuerdo con el **informe emitido por S.M. Aguas de Burgos, S.A.U.**, la alimentación al sector S-16 deberá realizarse a través de la nueva rotonda construida en la parte sur del sector (en conexión con el anillo sur). Esta conducción seguirá la Calle Hermano Rafael hasta enlazar con la tubería existente de Ø200 y fundición dúctil que se encuentra en el comienzo de dicha calle, junto a la rotonda con Calle San Pedro y San Felices. Asimismo, se indica que es necesario realizar otra alimentación al sector para no condicionar la ejecución del vial al desarrollo del sector S-16 por lo que se propone como solución la conexión por la parte oeste enganchando con la conducción de fundición dúctil Ø150 de la Ctra. Arcos a través de una de las calles que une el sector con dicha Calle.

Red de electricidad

De acuerdo con el visor cartográfico del Ayuntamiento de Burgos, existe un tendido eléctrico en la zona suroeste del sector, cuyo trazado va desde la zona trasera del último bloque residencial con frente a la carretera de Arcos hasta la nave en ruinas que limita con el trazado de la futura ronda interior Sur.

Durante la tramitación del presente documento se ha solicitado a la compañía suministradora, Iberdrola Distribución i-DE Burgos, información sobre el estado actual de las infraestructuras eléctricas existentes en el entorno del sector, así como conformidad con la propuesta de suministro y distribución de energía eléctrica al sector.

Según correo electrónico recibido de dicha Compañía, se ha tramitado la solicitud del expediente.

Red de telecomunicaciones

Existen redes de telecomunicaciones en la margen Este de la carretera de Arcos, que se prolonga hacia el sector por la calle Valdelaguna, y en la margen Este de la calle Hermano Rafael, en todo el frente edificado, hasta el cruce con la calle Sabiñánigo.

Se ha solicitado a la compañía suministradora Telefónica Informe sobre los puntos de enganche a las redes existentes. Las gestiones realizadas han sido las siguientes: se establece comunicación con dicha compañía vía e-mail, cuyo contenido se resume a continuación; con fecha 02-11-2023, la compañía informa que se ha abierto expediente número 45645 para atender a la solicitud, y según sus indicaciones; con fecha 05-11-2023, se remite por este equipo redactor documentación gráfica del plan parcial en formato dwg 2D georreferenciada; con fecha 05-01-2024 la compañía responde que para dar respuesta a cualquier tipo de asesoramiento técnico es necesario la firma de un convenio de colaboración según modelo que adjuntan. Consultado a los servicios técnicos municipales sobre este último, se indica a este equipo redactor que la firma del Convenio no es precisa al momento procedimental actual - planeamiento- y que se realizaría, en su caso, en la fase de urbanización del sector.

En cualquier caso, las nuevas instalaciones deberán cumplir, sin ninguna condición restrictiva, con las normativas técnicas sectoriales aprobadas legalmente o, en ausencia de éstas, las aprobadas por organismos de normalización españoles (UNE) o europeos (ETSI, CEN/CENELEC, etc.). En concreto, será de aplicación la Norma UNE 133100 sobre infraestructuras para redes de telecomunicaciones, o normativa que la sustituyera.



Red de gas

Existen redes de suministro de gas en la margen Este de la carretera de Arcos, que se prolonga hacia el sector por las calles Virgen del Salterio y Valdelaguna, y en la calle Hermano Rafael en ambas márgenes en su frente edificado.

Durante la tramitación del presente documento se ha solicitado a la compañía suministradora NEDGIA, Grupo Naturgy, Informe sobre las características técnicas que deben reunir las nuevas instalaciones, los puntos de acometida y la conformidad con el trazado de la red propuesta.

En los contactos mantenidos con dicha Compañía, se ha informado a este equipo redactor sobre la política de extensión de redes, ofreciendo como posibilidad más habitual en el caso de Plan Parcial la siguiente opción:

- Obra civil por cuenta de la promotora y Obra mecánica a cuenta de la distribuidora. La compañía suministradora se encargaría de la soldadura, montaje, tubería y accesorios, incluyendo la legalización ante el organismo territorial competente, puesto que son los únicos con la autorización administrativa previa de ejecución y puesta en servicio de redes de distribución de gas natural.

Se firmaría un contrato- convenio de conexión a red con la promotora en la cual se fijaría la modalidad y los importes totales en base a los metros a realizar

Se adjunta plano de información en el que se reflejan las redes de infraestructuras existentes en el entorno del sector según la cartografía oficial del Ayuntamiento.

Asimismo, se adjuntan como Anejo, las solicitudes enviadas a las Compañías Suministradoras y los informes recibidos al día de la fecha.



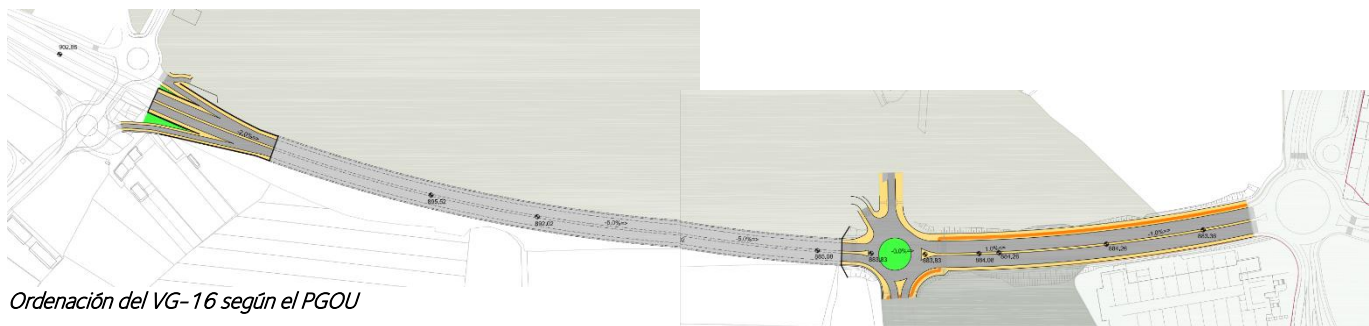
V. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El PGOU identifica el sector como un área cuyas condiciones de ordenación general y/o cuyo planeamiento de desarrollo aprobados anteriormente al Plan General –en este caso, Plan Parcial de iniciativa privada aprobado definitivamente en el año 2007–, debe ser objeto de modificación en su integridad de acuerdo con la propuesta del plan general.

Efectivamente, el PGOU introduce novedades en la ordenación general con respecto al planeamiento anteriormente vigente que implican la incompatibilidad del Plan Parcial con las nuevas determinaciones.

En primer lugar, el cambio de delimitación, por una parte para incluir el sistema general de viario público VG-16 en la delimitación del sector, y, por otra, por el ajuste que sufre en la zona norte del límite Este. De esta forma, la superficie bruta del sector pasa a ser de 25,3213 Has (incluyendo los sistemas generales), frente a las 23,23 Ha señaladas en el Plan Parcial inicial (23,10 Ha de superficie neta).

En segundo lugar, la asignación del sistema general de viario público VG-16, identificado como parte del itinerario de circunvalación interior por el sur de la ciudad de Burgos y con una superficie de 29.329 m², para las que el PGOU establece unas nuevas cuyas condiciones a través de la ficha VG-16 del anexo de infraestructuras viarias.



La nueva definición geométrica de esta vía, las cotas altimétricas que definen su perfil longitudinal y los nuevos enlaces previstos por el PGOU deberán ser tenidos en cuenta en el Plan Parcial para la definición de la organización del sistema viario local del sector.

Por otra parte, el PGOU contempla dos accesos secundarios al sector S-16. El situado al Oeste responde a la conexión con caminos existentes que dan servicio a los usos agropecuarios existentes en algunas de las parcelas, cuyo mantenimiento resultaría incompatible con el desarrollo del sector. Mientras que el situado al Este, obedece a la conexión con el viario previsto por el plan parcial original del sector, ordenación que, como se ha indicado, debe ser objeto de modificación en su integridad. En ambos casos, y de acuerdo con los servicios técnicos municipales, se estima que dichos accesos deben ser anulados por el nuevo plan parcial.

Por último, y aún cuando el PGOU contiene un Estudio de Movilidad que analiza la situación de tráfico en la red futura prevista por dicho plan, se debe evaluar la capacidad del viario existente y previsto frente a la incidencia del desarrollo urbanístico del plan parcial.

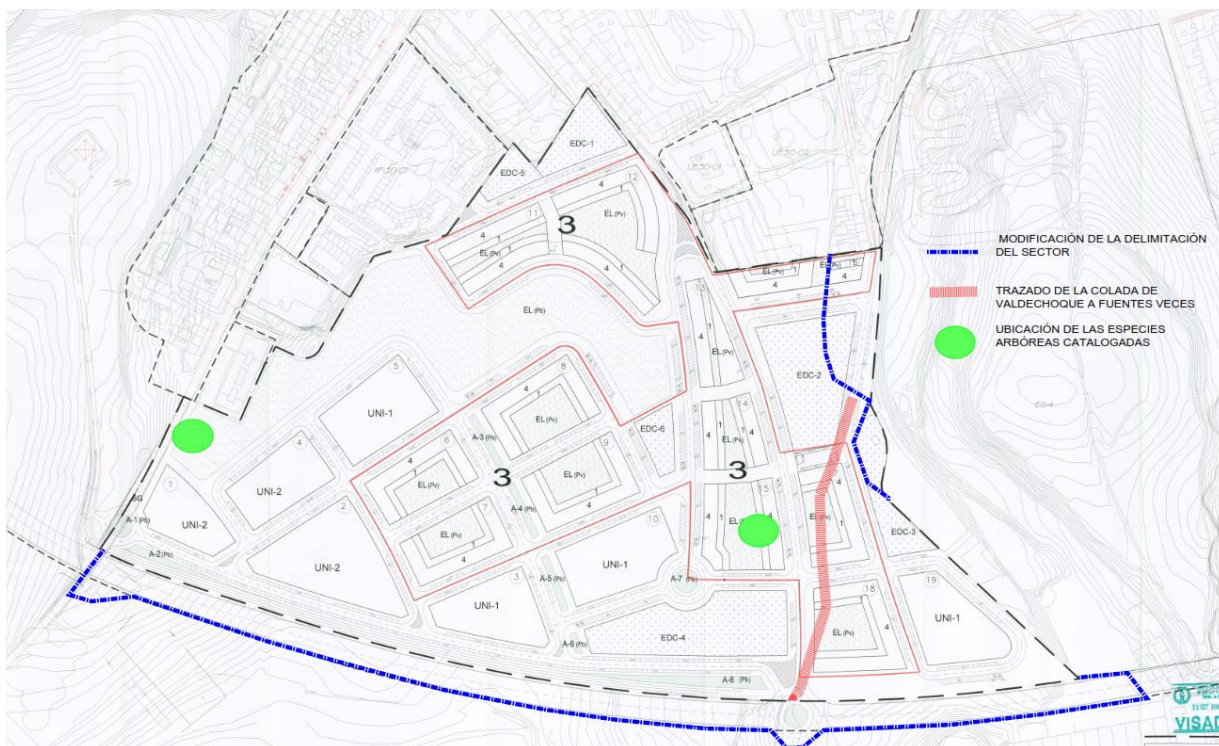
En tercer lugar, la incorporación de determinados elementos protegidos en el sector cuya presencia debe ser tomada en cuenta a la hora de diseñar su ordenación.

Por una parte, los dos árboles destacables catalogados como D-126 -Chopo (Populus Alba) de 25m de altura y 8m de diámetro de copa-, y D-127 -Chopo (Populus nigra), de 23m de altura y 16m de diámetro de copa-.



Por otra, la presencia de la Colada de Valdechoque a Fuente Veces, considerada por el PGOU como sistema general existente con una superficie de 3.037m² incluidos en el sector. En este sentido, el artículo 245 de la normativa del PGOU, que contiene las medidas para mejorar y prevenir los impactos sobre las vías pecuarias, establece la obligatoriedad de mantener su trazado y continuidad física y su independencia del viario interno del sector, con tránsito independiente del tráfico rodado ordinario que facilite, además del paso del ganado, los usos recreativos (peatonal y carril bici).

En el esquema adjunto se recoge una síntesis de las circunstancias expuestas:



Delimitación del sector S-16 sobre plano de ordenación del anterior Plan Parcial e identificación de elementos catalogados o protegidos

Reiterar que, tal como se desprende del análisis realizado, resulta inviable el mantenimiento de la ordenación del plan parcial original, por su evidente incompatibilidad con las nuevas determinaciones del PGOU.

Por último, el PGOU establece unas determinaciones de ordenación general que coinciden, en lo esencial, con lo establecido por el planeamiento anteriormente vigente, si bien se realizan los ajustes que se derivan de la nueva delimitación del sector y de los SSGG incluidos –en cuanto a la superficie, edificabilidad, densidad de edificación y número máximo de viviendas–, completándose con otros parámetros antes no incluidos – índices de variedad de uso, variedad tipológica e índice de integración social–, señalando también las pautas para la ordenación detallada.

Serán estos parámetros contenidos en la ficha del sector del PGOU los que deba desarrollar el Plan Parcial que se presenta.