



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

Documento para Aprobación Provisional

Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos

Modificación de Delimitación y Ordenación Detallada

Sector S-36.04 "Carretera de Madrid" y VGN-7 "Remodelación Calle Madrid"
Burgos

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

Promotor:
Junta de Compensación del Sector de Suelo Urbano No Consolidado S-36.04 "Carretera de Madrid".

Fecha:
MAY25

MEMORIA INFORMATIVA.....	4
1. GENERALIDADES	5
1.1. OBJETO	5
1.2. PROMOTOR DEL DOCUMENTO.....	5
1.3. REDACTORES.....	5
1.4. NORMATIVA Y MARCO LEGAL.....	6
2. ANTECEDENTES.....	7
2.1. ESTUDIO DE DETALLE.....	7
2.2. APROBACIÓN INICIAL E INFORME PREVIO DESFAVORABLE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.	8
2.3. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO	9
2.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL	15
2.5. AFECIONES URBANÍSTICAS	19
MEMORIA VINCULANTE.....	20
1. JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN	21
1.1. OBJETIVOS Y PROPUESTAS	21
1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	22
1.3. JUSTIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	25
1.4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	35
2. IDENTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS.....	36
2.1. RECALIFICACIÓN DE SUELOS URBANOS.....	36
2.2. DELIMITACIÓN DETALLADA DE LOS ÁMBITOS	38
2.3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL S-36.04	42
2.4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA S-36.04	44
2.5. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL SISTEMA GENERAL VGN-7.....	53
2.6. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL SISTEMA GENERAL EG-4	54
3. ANÁLISIS DE INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL	55
4. RESUMEN EJECUTIVO	56
4.1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....	56
4.2. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.....	60
5. NORMATIVA SECTORIAL.....	64
5.1. PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN	64
5.2. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	65
5.3. ANÁLISIS DE RIESGOS	67
5.4. RUIDO Y CONDICIONES ACÚSTICAS	69
5.5. CONDICIONES DE SOLEAMIENTO	71
5.6. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARREAS ARQUITECTÓNICAS	75
5.7. SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO	76
5.8. PATRIMONIO CULTURAL	76

5.9. IMPACTO DE GÉNERO Y OTROS COLECTIVOS SOCIALES	76
5.10. TRÁMITE AMBIENTAL	78
ESTUDIO ECONÓMICO.....	79
1. PROGRAMACIÓN.....	80
2. VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES: GASTOS DE DESARROLLO	81
2.1. GASTOS DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	81
2.2. GASTOS DE OBTENCIÓN DE SUELO.....	81
2.3. GASTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE URBANIZACIÓN	81
2.4. RESUMEN DE DATOS DE PARTIDA PARA EL CÁLCULO DE COSTES DE DESARROLLO	82
2.5. COSTES DE DESARROLLO	83
2.6. FINANCIACIÓN.....	83
3. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN DE PGOU	84
3.1. COSTES DE DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN DE PGOU	84
3.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS POR VENTA DE PARCELAS.....	84
4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR S-36.04 PARA LA HACIENDA LOCAL.....	86
4.1. ESTIMACIÓN DE GASTOS	87
4.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS	90
5. BALANCE ECONÓMICO PARA LA HACIENDA LOCAL DE LA MODIFICACIÓN DE PGOU.....	92
CONCLUSIÓN.....	96

ANEJOS

ANEJO 1	ESTRUCTURA PARCELARIA Y TITULARIDAD DEL SUELO
ANEJO 2	FICHAS CATASTRALES
ANEJO 3	FICHA S-36.04 VIGENTE
ANEJO 4	FICHA S-36.04 VIGENTE CORREGIDA
ANEJO 5	FICHA S-36.04 PROPUESTA
ANEJO 6	FICHA VGN-07 VIGENTE
ANEJO 7	FICHA VGN-07 PROPUESTA
ANEJO 8	FICHA EG-4 VIGENTE
ANEJO 9	FICHA EG-4 PROPUESTA.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PI. PLANOS DE INFORMACIÓN

PI01	SITUACIÓN	E: 1/4.000
PI02	AMBITO DE LA MODIFICACIÓN	E: 1/2.000
PI03	PLANO DE ORDENACIÓN ACTUAL PGOU. PO 4-36a Y PO 4-36b	E: 1/2.000
PI04	ESTADO ACTUAL. FOTOGRAFÍA AÉREA	E: 1/2.000
PI05	VISTAS AÉREAS	E: S/E
PI06	VERTICES GEORREFERENCIADOS. COORDENADAS UTM30 ETRS 89	E: 1/1.500
PI07	PARCELARIO CATASTRAL	E: 1/1.500

PO. PLANOS DE ORDENACIÓN/GESTIÓN

PO-01	DELIMITACIÓN PROPUESTA S-36.04. COORDENADAS UTM30 ETRS 89	E: 1/1.500
PO-02	ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA	E: 1/1.500
PO-03	COTAS, RASANTES Y PARCELARIO	E: 1/1000
PO-04	VOLUMETRÍA ORIENTATIVA	E: S/E
PO-05	PERFILES, SECCIONES Y VISTAS ORIENTATIVAS	E: 1/750
PO-06	ITINERARIO VEHÍCULO DE EMERGENCIAS	E: 1/750
PO-07	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	E: 1/100.000
PO-08	SERVIDUMBRES AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS	E: 1/100.000

PLANOS DE ACTUACIÓN EN LA RED VIARIA

S-36.04 - PLANTA GENERAL Y ALTIMÉTRICA 1 de 2	E: 1/1.000
S-36.04 - PLANTA GENERAL Y ALTIMÉTRICA 2 de 2	E: 1/1.000
S-36.04 - DEFINICIÓN GEOMÉTRICA 1 de 2	E: 1/1.000
S-36.04 - DEFINICIÓN GEOMÉTRICA 2 de 2	E: 1/1.000
S-36.04 - PERFILES LONGITUDINALES 1	E: 1/1.000 - E: 1/200
S-36.04 - PERFILES LONGITUDINALES 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.bsaconsult.com

Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos

Modificación de Delimitación y Ordenación Detallada
Sector S-36.04 "Carretera de Madrid" y
VGN-7 "Remodelación Calle Madrid", Burgos
Documento Para Aprobación Provisional

MEMORIA INFORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

1. GENERALIDADES

1.1. OBJETO

El objeto del presente trabajo es la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos (en adelante PGOUBU) que afecta, de forma puntual, al sector S-36.04 "Carretera de Madrid" clasificado como suelo urbano no consolidado y al Sistema General de Viario VGN-7 "Remodelación calle Madrid".

Los objetivos concretos se resumen en los siguientes:

- El ajuste del ámbito del VGN-7 y del Sistema General EG-4 al suelo realmente necesario para la ejecución del Proyecto de Urbanización del Sistema General VGN-7.
- La modificación de la delimitación del sector S-36.04, adaptándose a la realidad topográfica, catastral y construida delimitando el número de parcelas que lo integran; y del Sistema General de Viario VGN-7, extrayendo de este último los suelos no necesarios para la ejecución del Vial "Remodelación de Carretera de Madrid" e incorporándolos al colindante sector S-36.04.
- La delimitación detallada y georreferenciada del sector S-36.04 resultante.
- 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 J&MJ ABOGADOS BURGOS SLP, con domicilio social en calle Santander nº6 1ºDcha (Burgos), representada por Dª Mª Jesús Fernández Huesa y D. Jorge Ibáñez Sierra, como gestores de la Junta de Compensación en constitución del Sector de Suelo Urbano No Consolidado S-36.04 "Carretera de Madrid", actuando por cuenta y mandato de los propietarios mayoritarios del sector S-36-04.

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 Eguíluz, 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

Para la tramitación completa del documento se seguirán las siguientes etapas:

- Solicitud de informes previos, según se dispone en el artículo 153 del RUCyL. Se deberá tener en cuenta la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016 (BOCyL de 8 de abril de 2016), sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

- Aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento, de conformidad con lo señalado en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (La aprobación inicial se ha realizado por el pleno del Ayuntamiento de Burgos de 22 de noviembre de 2025).
- Información pública de uno a tres meses, conforme el artículo 52.2.b) de la Ley de Urbanismo y el 155.2.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Aprobación provisional de conformidad con lo señalado en el artículo 55.1 de la Ley de Urbanismo y artículo 163.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León por el Pleno del Ayuntamiento, por mayoría absoluta en relación con la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Aprobación definitiva por el Consejero de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, previo informe del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio, en aplicación del art. 160.1.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2. ANTECEDENTES

2.1. ESTUDIO DE DETALLE

Con fecha 23 de mayo de 2022, la sociedad mercantil RAIMCONSA, S.A., en representación de los propietarios de la finca con referencia catastral 2266808VM4826S0001PX presentó ante el Ayuntamiento de Burgos el Estudio de Detalle de Modificación de Ordenación Detallada para el Sector S-36.04 "Carretera Madrid", cuyo ámbito está incluido dentro del de la presente modificación de PGOU. Dicho Estudio de Detalle fue aprobado inicialmente el 19 de diciembre de 2022, publicándose el 3 de enero de 2023 en el BOCyL (Expte.: 08/2022 PLA-FOM).

El 24 de mayo de 2023, el ingeniero técnico de obras públicas municipal D. Miguel Ángel Martín Heras emite informe relativo al Estudio de Detalle indicando que en el año 2019 la Gerencia de Fomento ha iniciado el expediente relativo al Proyecto de Urbanización del Sistema General VGN-7 "Remodelación Calle Madrid" (Expte.: 9/2019-CON-FOM), colindante con el Sector S-36.04. Con la segunda entrega que se hace de dicho proyecto en formato digital se comprueba por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda que existe un gran excedente de suelo al oeste del vial, calificado como Sistema General de Viario que no se necesita para tal fin y que es colindante con el sector S-36.04. Se trata -según el informe de Miguel Ángel Martín Heras- de aproximadamente 2.600 m² que no serían necesarios para la ejecución del Sistema General, pero que atendiendo a la delimitación del VGN-7 en el PGOU deben ser expropiados. Por este motivo, el ingeniero técnico municipal de obras públicas Miguel Ángel Martín propone que se realice un cambio de delimitación del sistema general de viario, con el fin de ajustar por el este los terrenos necesarios para su ejecución. Este es el motivo que justifica la presente Modificación.

2.2. APROBACIÓN INICIAL E INFORME PREVIO DESFAVORABLE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

Con fecha 21 de noviembre de 2024, el pleno el Ayuntamiento de Burgos aprueba inicialmente el documento.

El 15 de enero de 2025 se emite informe desfavorable por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

En este informe -redactado por el jefe de Servicio de Urbanismo Francisco Pablos Álvarez- se informa que procede seguir la tramitación de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos en el entorno del sector S-36.04 y el sistema general viario VGN-7, pero deberán subsanarse en el documento una serie de cuestiones recogidas en él, antes de su aprobación provisional.

El presente Documento para Aprobación Provisional subsana dichas cuestiones tanto en la presente memoria como en la documentación gráfica anexa:

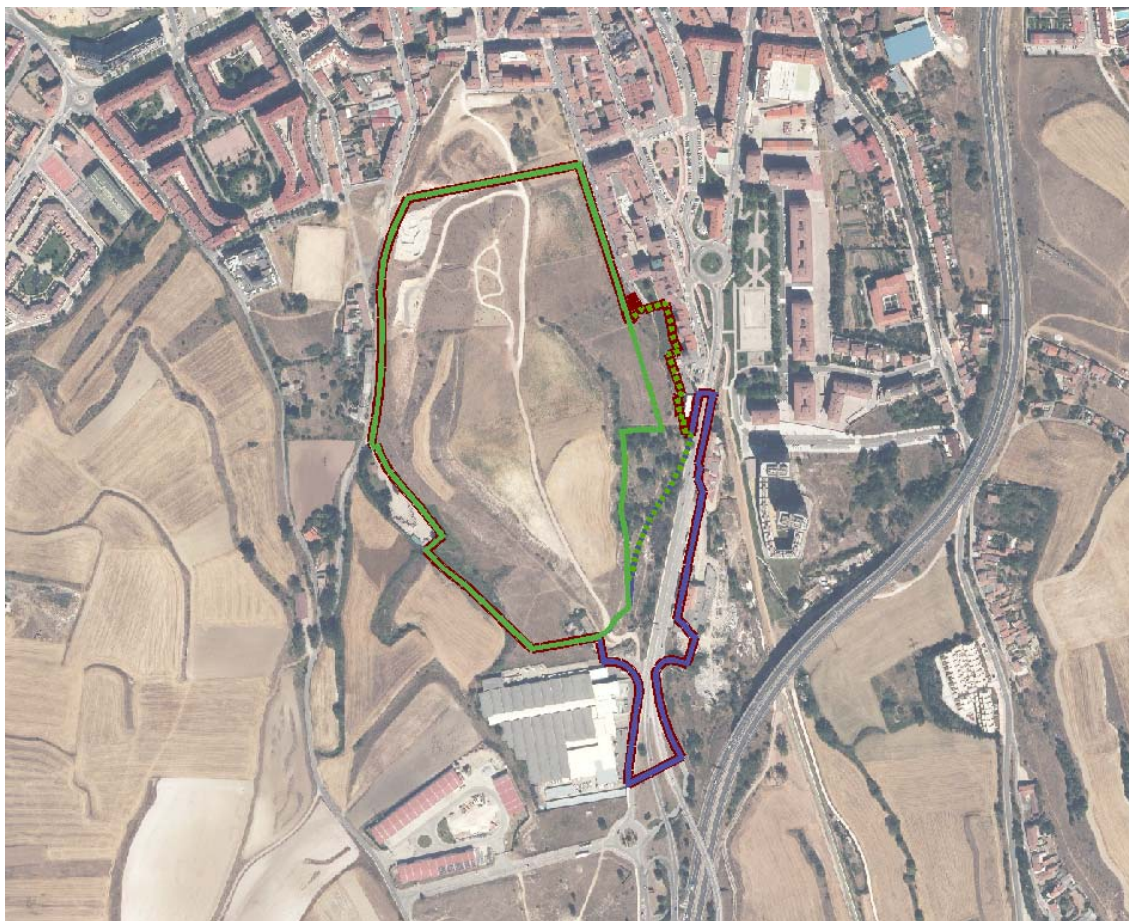
1. Se ha redefinido el ámbito de la modificación en los apartados 2.3 de la memoria informativa, 2.2. y 4.1 de la memoria vinculante y en los planos PI01 y PI02 de la documentación gráfica. Y se han corregido distintos puntos de la memoria para referirse a él de manera coherente. En concreto, en lo referente al sistema general de espacios libres EG-4.
2. Se establece la ordenación general del sistema general de espacios libres y el sistema de obtención de suelos en la ficha modificada del sector que se incluye en el Anejo 9, y en el apartado 2.3 de la memoria vinculante.
3. Se ha profundizado en la justificación de los cambios en el apartado 1.2 de la Memoria Vinculante, y en concreto en el aumento del índice de Edificabilidad, la disminución del Índice de Variedad Tipológica, y el aumento de la altura del bloque edificado en la Parcela B, acreditando en los tres casos el interés público.
4. Se ha incluido una parcela de cesión para el sistema local de equipamientos públicos (equipamiento de contingencia) en el sur del ámbito, que se denomina EQ-CO-36.04, y con una superficie de 1.554 m². Se han incluido en el documento las condiciones de ordenación detallada de dicha parcela, recogiendo entre ellas que en tanto no sea destinada al uso previsto por el planeamiento, se urbanizará como espacio libre. Por este motivo, la superficie de urbanización total no varía, por lo que no es necesario modificar el Estudio Económico.
5. Se corrige el plazo de suspensión de licencias en el apartado 4.1 de la Memoria Vinculante, pasando a ser de dos años por tratarse de un instrumento de planeamiento general.
6. Se sustituye en el apartado 5.6 de la Memoria Vinculante la referencia a la derogada Orden VIV/561/2010 por la vigente Orden TMA/851/2021 de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
7. Se actualiza y detalla el procedimiento de tramitación, adoptándose el requerido para modificaciones de planeamiento general afectando a determinaciones de ordenación general y detallada en suelo urbano.

2.3. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO

2.3.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

Los terrenos considerados como ámbito son los reflejados en el plano PI02 de la documentación gráfica y se encuentran constituidos por

- Sector de Suelo Urbano No Consolidado S-36.04 "Carretera de Madrid", definido en el PGOU de Burgos de 2014. Se incluyen tanto los suelos recogidos en la delimitación original recogida en el PGOU como los definidos por el Estudio de Detalle citado anteriormente (se incluyen las fichas vigente y corregida de este Sector en los Anejo 3 y 4).
- El Sistema General de Viario VGN-7 "Remodelación Calle Madrid", recogido también en el PGOU de Burgos de 2014 (se incluye la ficha vigente de este Sistema General en el Anejo 6).
- El Sistema General de Espacios Libres EG-4 "Cerro de San Isidro" recogido en el PGOU de Burgos de 2014 como uno de los sistemas generales ya previstos en el PGOU de 1999 (se incluye la ficha vigente de este Sistema General en el Anejo 8).



Ubicación ámbito. Vista aérea

La superficie estimada total del ámbito de la modificación es de 167.504 m², a falta de una comprobación topográfica que no se considera objeto del presente documento.

De este ámbito total, corresponden

- 12.330 m² al Sector S-36.04.
- 90 m² a suelos incluidos en la delimitación del sector S-36.04 pero que queda fueran del ajuste realizado en el estudio de detalle aprobado inicialmente.
- 2.644 m² al actual Sistema General VGN-7.
- Y 107 m² corresponden a una porción de suelo urbano consolidado según el PGOU 2014 situada entre el sector S-36.04 y el sistema general de viario VGN-7 pero sin asignar.
- El resto del ámbito son los suelos del Sistema General de Espacios Libres EG-4

El ámbito se ubica en la zona Sur del municipio de Burgos, entre el trazado de la antigua N-1 y el Camino del Valdechoque. Tanto el Sector de Suelo Urbano No Consolidado S-36.04 y como el Sistema General VGN-7 se encuentran dentro del ámbito de suelo urbano del PGOUBU. Mientras que el los suelos del Sistema General de Viario EG-4 se encuentran clasificados como suelo urbanizable, pero sin asignar su obtención a ningún sector de suelo urbanizable.

El ámbito tiene forma irregular, con múltiples linderos que se definen de manera más detallada en los planos PI01 y PI02 de la documentación gráfica.

2.3.2. INCLUSIÓN EN EL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EG-4.

Como se ha señalado anteriormente, el ámbito de la modificación afecta también al Sistema General de Espacios Libre EG-4, definido en el PGOU 2014 como uno de los sistemas generales ya previstos en el PGOU de 1999. Se incluye en el Anejo 8 la ficha en el PGOU y a continuación la ficha del EG-4 en el PGOU de 1999:

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS		
ACCIÓN EN EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
DATOS DE IDENTIFICACIÓN:		
CÓDIGO DE PLANO: EG-4	HOJA PLANO: 5 (3)	
DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN: Cerro San Isidro		
PREVISIONES DE PLANEAMIENTO:		
CLASE SUELO Urbanizable	PROGRAMACIÓN ---	SUPERFICIE M ² 141.500
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Plan General		
INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN: Proyecto de Urbanización		
INICIATIVA PLANEAMIENTO: Pública	INICIATIVA PROYECTO: Pública	
SISTEMA DE OBTENCIÓN: Conforme legislación vigente		
ORGANISMO RESPONSABLE:		
GESTIÓN SUELO: Ayuntamiento		
EJECUCIÓN OBRA: Ayuntamiento		
COSTES (millones de pesetas):		
COSTE PLANEAMIENTO ---	COSTE PROYECTO 8,490	
COSTE SUELO 0	COSTE EJECUCIÓN 283,000	
COSTE TOTAL 291,490		

El presente documento no cambia la ordenación general de este Sistema General más allá de su superficie, puesto que se limita a realizar un pequeño ajuste en la delimitación de su ámbito, motivado a su vez por el ajuste del perímetro de Sistema General de Viario VGN-7 que se ajusta a los suelos necesarios para su ejecución. Como consecuencia de este ajuste de perímetro aumenta la superficie del EG-4 de los 134.155 m² de la ficha vigente del PGOU a los 134.587 en la ficha propuesta (se incluyen ambas fichas en los anejos 8 y 9).

Como se puede comprobar la ficha original del Sistema General EG-4 del PGOU de 1999 no establece ni el sistema de obtención ni los sectores de suelo urbanizable adscritos. La ficha vigente (PGOU 2014) remite a la de 1999, por lo que se mantiene el Sistema General sin adscripción a ningún sector de suelo urbanizable ni se define un sistema de obtención. Esto significa que en el momento en que se decida desarrollarlo, para la obtención del suelo se podrá optar por cualquier modo "conforme legislación vigente". Es decir, podrá obtenerse bien por expropiación, o bien pudiéndose adscribir a un sector excedentario que esté en desarrollo en ese momento (mediante convenio urbanístico).

El presente documento no tiene entre sus objetivos modificar estas condiciones de gestión del sistema general EG-4, por lo que la no determinación del modo de obtención y la ausencia de adscripción a sectores de suelo urbanizable se mantienen en la ficha propuesta, ya que evidentemente no se ven afectadas por la modificación de su superficie. Al no existir un listado de superficies del EG-4 adscritas a sectores de suelo urbanizable en la ficha vigente (tampoco en la previa del PGOU 1999 a la que se refiere esta), no es objeto del presente documento actualizar dicho listado.

2.3.3. ESTRUCTURA PARCELARIA Y TITULARIDAD DEL SUELO

De todo el ámbito recogido en el apartado anterior, se incluyen a continuación las fincas catastrales que se ven afectadas de manera efectiva por la modificación contemplada.

Se trata de las siguientes fincas catastrales y suelo público, distribuidos por ámbitos actuales, según lo definido por el PGOU de Burgos y la planimetría obtenida del Visor de Información Geográfica y Urbanística del Ayuntamiento de Burgos, y su límite queda reflejado en el plano de información PI07 incluido en la documentación gráfica.

Las superficies totales de las parcelas hacen referencia solamente a suelo urbano.

En el sector S-36.04 según PGOU

PARCELA	DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUP. TOTAL m²	SUP. INCL. SECTOR m²
1A	CL LA VENTOSA 1213 Suelo POLIG 47; PARC 1213	2266808VM4826S0001PX	13.110	7118
2	CL LA VENTOSA 6[A] Suelo Polígono 43	2367407VM4826N0001TF	8.332	5029
3	CL AVILA 1215 Suelo	2266823VM4826N0001XF	185	95
4	LG VALDECHOQUE 1215 Suelo Polígono 43	2266806VM4826N0001GF	508	4
5	Suelo público/ajustes cartografía PGOU			84
TOTAL				12.330

Superficie incluida en el sector S-36.04 según Estudio de Detalle

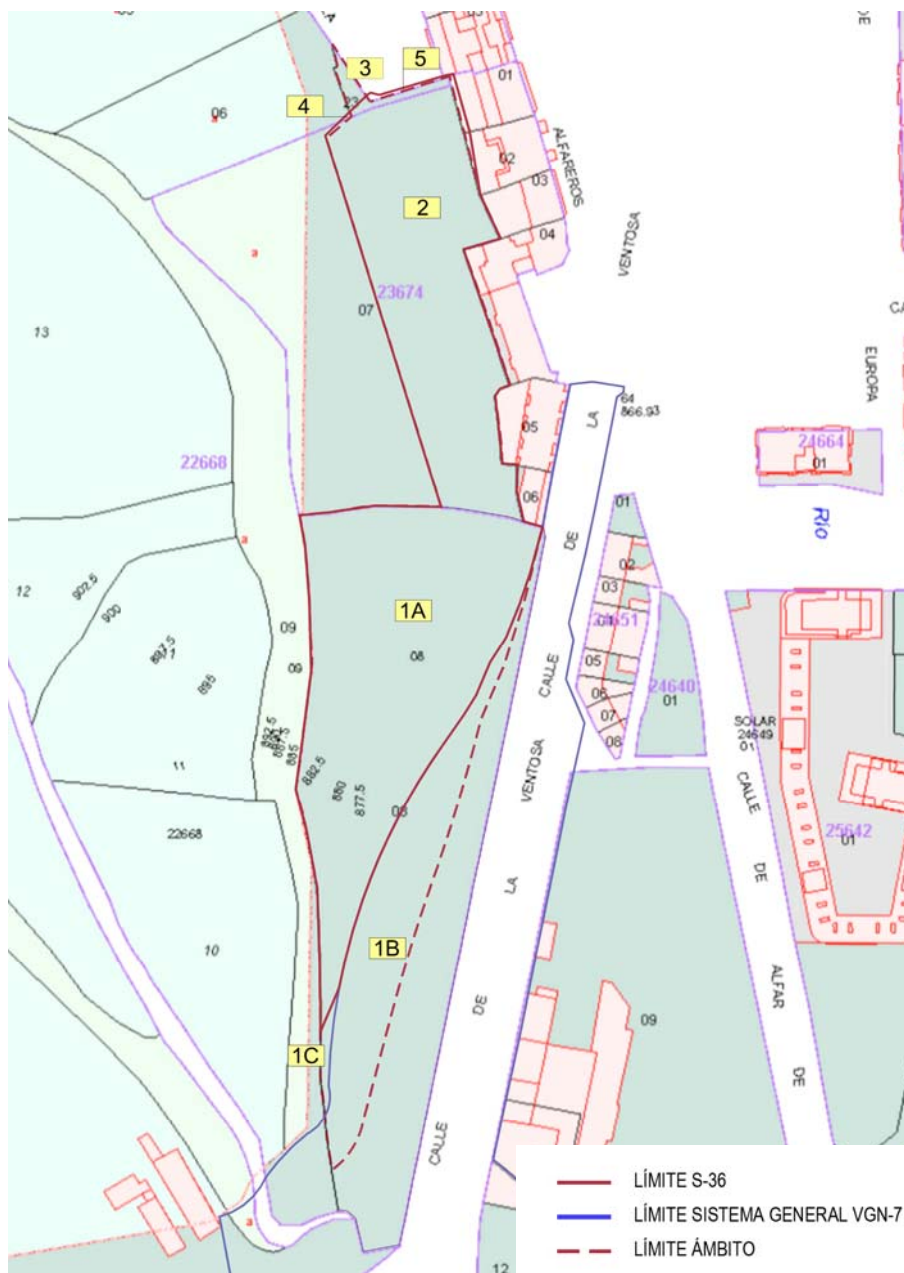
PARCELA	DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUP. TOTAL m²	SUP. INCL. SECTOR m²
3	CL AVILA 1215 Suelo	2266823VM4826N0001XF	185	90

En el Sistema General VGN-7

PARCELA	DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUP. TOTAL m²	SUP. INCL. SS.GG m²
1B	CL LA VENTOSA 1213 Suelo POLIG 47; PARC 1213	2266808VM4826S0001PX	13110	2644

Fuera de Sector y Sistema General

PARCELA	DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUP. TOTAL m²	SUP. INCL. ÁMBITO m²
1C	CL LA VENTOSA 1213 Suelo POLIG 47; PARC 1213	2266808VM4826S0001PX	13110	107



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.

2.3.4. ESTADO ACTUAL

El ámbito se encuentra dentro de la trama urbana de la ciudad de Burgos, colindante en gran parte de su perímetro con viario público o parcelas ya edificadas. El interior del ámbito no se encuentra urbanizado y en las parcelas no existen edificaciones ni construcciones. Parte de las parcelas afectadas (al oeste del ámbito del Sector S-36.04, y el este y el oeste del Sistema General EG-4) presentan una considerable pendiente y abundante vegetación de carácter arbóreo y arbustivo.

El vial que delimita el ámbito por el este (calle La Ventosa) se encuentra urbanizado actualmente, aunque como se ha señalado anteriormente, será objeto de una reurbanización que es la que da lugar a la modificación de PGOU propuesta. Por el norte, la calle Ávila se encuentra urbanizada hasta el límite del ámbito, y se prolongará a través de ella. Tanto la calle La Ventosa como la calle Ávila cuentan con tráfico rodado y aceras peatonales. El límite oeste del ámbito se corresponde con el Camino de Valdechoque, que se encuentra en precario y será urbanizado con el desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado S-30.02 y suelo urbanizable S-16 "San isidro".

2.3.5. DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES

En el interior de las parcelas no existen dotaciones urbanísticas públicas. Como ya se ha indicado, el ámbito se encuentra en contacto con dos viales públicos urbanizados, que cuentan con alumbrado público, encintado de aceras 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

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.

Posteriormente, el Pleno del Ayuntamiento aprobó inicialmente el pasado 17 de marzo de 2023, la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos. La finalidad de esta modificación es adaptar las determinaciones del planeamiento de modo que se dé justo cumplimiento a lo establecido en las Sentencias nº 220/2016, 221/2016, 223/2016, 225/2016 y 229/2016, todas ellas de 3 de noviembre de 2016 y realizar los ajustes y correcciones en el documento técnico del PGOUB que la aplicación cotidiana de sus determinaciones ha revelado como necesarios a lo largo de sus años de vigencia. El presente documento se adaptará a las determinaciones de dicha Modificación.

2.4.1. CORRECCIÓN FICHA SECTOR S-36.04

En la ficha del ámbito de suelo urbano no consolidado del Sector S-36.04, que forma parte del Plan General de Ordenación Urbana, se han advertido una serie de errores que se reflejan en el presente apartado, para que la ficha corregida, y que se anexa a la presente memoria, sirva de punto de partida para justificar las modificaciones de ordenación detallada reflejadas en la presente modificación de PGOU.

Según la planimetría obtenida del Visor de Información Geográfica y Urbanística del Ayuntamiento de Burgos, la superficie gráfica del área clasificada como espacio libre público es inferior a la indicada en la ficha. Así mismo se produce una corrección en la superficie clasificada como viario público.

En el apartado de distribución de las edificaciones lucrativas se ha asignado a la parcela "A", una superficie de 12.246 m², superior incluso a la superficie total de todo el sector.

A modo resumen, se adjunta tabla comparativa con las superficies de las parcelas y espacios públicos que forman el sector.

	FICHA PGOU	FICHA CORREGIDA
Parcela A	12246	1342
Parcela B	399	399
Parcela C	399	399
EL-S36.04-01	6443	5220
Ajardinamiento	172	172
Viario público	4062	4798
TOTAL	23721	12330

2.4.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

El instrumento de planeamiento general define en el área objeto de la presente MODIFICACIÓN tres subámbitos:

- el Sector de Suelo Urbano No Consolidado S-36.04 "Carretera de Madrid"
- el Sistema General de Viario "Remodelación Calle Madrid"
- y el Sistema General de Espacios Libres EG-4 "Cerro San Isidro"

y contiene las determinaciones de ordenación general referidas al ámbito que nos ocupa, que se definen a continuación, y que se encuentran descritas en las fichas correspondientes que se anexan a este documento en los anejos 3, 4, 6 y 8.

S-36.04 "Carretera de Madrid"

- Superficie bruta (m ²)	12.330
- Superficie neta (m ²)	12.330
- Superficie incluida en el ámbito (m ²)	12.330
- Uso predominante	Residencial Vivienda Colectiva (RVC)
- Tipo edificatorio predominante	Edificación entre Medianeras
- Usos compatibles	Residencial (RR,RH,RS), Productivo (PCB,PO, PR2y3) y Equipamiento Privado
- Edificabilidad máxima lucrativa (m ²)	10.600
- Densidad edificatoria (m ² /Ha)	8.597
- Densidad de viviendas/Ha	70
- Nº de Viviendas	86

VGN-7 "Remodelación Calle Madrid"

- Superficie (m ²)	20.748
- Superficie incluida en al ámbito (m ²)	2.748
- Agente gestión y desarrollo	Ayuntamiento
- Obtención	Expropiación
- Instrumento de Planeamiento	POGU / PE
- Instrumento Gestión y Ejecución	PU / Obras ordinarias
- Objetivos	Nueva configuración del acceso sur desde la A-1 al tejido urbano, configurando una nueva rotonda de enlace con la Ronda Sur y variando la alineación del eje principal para una mejor solución altimétrica

EG-4 "Cerro San Isidro"

- | | |
|---|--|
| - Superficie (m²) | 134.155 |
| - Superficie incluida en el ámbito (m²) | 134.155 |
| - Agente gestión y desarrollo | Ayuntamiento |
| - Obtención | Conforme Legislación Vigente |
| - Instrumento de Planeamiento | - |
| - Instrumento Gestión y Ejecución | PU / Obras ordinarias |
| - Objetivos | Creación de espacio libre público con vistas sobre el centro urbano.
Las determinaciones del Plan General se desarrollarán mediante un proyecto de obras públicas ordinarias. |

2.4.3. 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-36.04 "Carretera de Madrid"

- | | |
|---------------------------|---|
| - Ordenanza de aplicación | ENS: Ensanche y REA Edificación Abierto |
| - Alineaciones | Según planos de ordenación detallada del suelo urbano PO-4-36a y PO-4-36b. |
| - Altura máxima | 6 plantas (bajo + 5) y ático. |
| - Objetivos | Prolongación de la calle Ávila hasta su entronque con la calle de Madrid. Disposición de los volúmenes residenciales en continuidad con los usos residenciales existentes y el punto de enlace sur. |

VGN-7 "Remodelación Calle Madrid"

- No se recogen determinaciones de ordenación detallada.

EG-4 "Cerro San Isidro"

- No se recogen determinaciones de ordenación detallada.

2.5. AFFECIONES 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. CATÁLOGOS PGOUBU

El ámbito de la Modificación Puntual no está afectado por el Catálogo del PGOUBU, ni por los documentos específicos Arqueológico de Burgos, ni por el de Árboles y Arboledas de Burgos ni por el de Elementos de Interés Exteriores al Casco Histórico del Camino de Santiago.



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-36.04 "Carretera de Madrid" y

VGN-7 "Remodelación Calle Madrid", Burgos

Documento Para Aprobación Provisional

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 ajustar las delimitaciones del sector de suelo urbano no consolidado S.36.04, el sistema general de viario VGN-7 y el sistema general de espacios libres EG-4.

Así como establecer nuevas condiciones de ordenación general y detallada en el ámbito formado por el Sector de Suelo Urbano No Consolidado S-36.04 "Carretera Madrid" y parte del sistema general de viario VGN-7 de manera que se facilite su gestión y desarrollo urbanístico.

Los objetivos concretos se resumen en los siguientes:

- El ajuste del ámbito del Sistema General de Viario VGN-7 y del Sistema General de Espacios Libres EG-4 al suelo realmente necesario para la ejecución del Proyecto de Urbanización del Sistema General VGN-7.
- La modificación de la delimitación del sector S-36.04 y del Sistema General de Viario VGN-7, sacando de este último los suelos no necesarios para la ejecución del Vial "Remodelación de Carretera de Madrid" e incorporándolos al colindante sector S-36.04.
- La delimitación detallada y georreferenciada del sector S-36.04 resultante.
- 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 en que sea necesaria, 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

1.2.1. MODIFICACIÓN DEL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL DE VIARIO VGN-7

Con fecha 23 de mayo de 2022, la sociedad mercantil RAIMCONSA, S.A., en representación de los propietarios de la finca con referencia catastral 2266808VM4826S0001PX presento ante el Ayuntamiento de Burgos el Estudio de Detalle de Modificación de Ordenación Detallada para el Sector S-36.04 "Carretera Madrid", cuyo ámbito está incluido dentro del de la presente modificación de PGOU. Dicho Estudio de Detalle fue aprobado inicialmente el 19 de diciembre de 2022, publicándose el 3 de enero de 2023 en el BOCyL (Expte.: 08/2022 PLA-FOM).

El 24 de mayo de 2023, el ingeniero técnico de obras públicas municipal D. Miguel Ángel Martín Heras emite informe relativo al Estudio de Detalle indicando que en el año 2019 la Gerencia Municipal de Fomento ha iniciado el expediente relativo al Proyecto de Urbanización del Sistema General VGN-7 "Remodelación Calle Madrid" (Expte.: 9/2019-CON-FOM), colindante con el Sector S-36.04. Con la segunda entrega que se hace de dicho proyecto en formato digital se comprueba por parte de la Gerencia de Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda que existe un gran excedente de suelo al oeste del vial, calificado como Sistema General de Viario que no se necesita para tal fin y que es colindante con el sector S-36.04. Se trata de aproximadamente 2.600 m² que no serían necesario para la ejecución del Sistema General, pero que atendiendo a la delimitación del VGN-7 en el PGOU deben ser expropiados. Por este motivo, el ingeniero técnico municipal de obras públicas Miguel Ángel Martín propone que se realice un cambio de delimitación del sistema general viario, con el fin de ajustar por el este los terrenos necesarios para su ejecución.

Debido a este cambio de delimitación del sistema general viario, resultan unos suelos excedentes entre el nuevo ámbito del VGN-7 y el sector S-36.04, cuyo destino más lógico es integrarse en dicho sector, de manera que se simplifique la gestión urbanística de los suelos objeto de la modificación del PGOU.

Así mismo, se comprueba con el proyecto de urbanización del VGN-7 que existe una pequeña porción del sistema general con superficie de 432 m² no definida y no necesaria para el desarrollo del proyecto indicado y que se puede incorporar al Sistema General de Espacios Libres EG-4, Cerro de San Isidro.

1.2.2. MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN GENERAL EN SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO S-36.04 Y SISTEMA GENERAL DE VIARIO VGN-7.

El cambio de delimitaciones tanto del sector S-36.04 y del VGN-7 implica la modificación de la ordenación General del PGOU, que deben ser recogidas en el presente documento.

Sobre la nueva delimitación del sector S-36.04 se aplica el mismo índice de número de viviendas, aumentándose las cifras resultantes respecto a las actuales. Adicionalmente, se incrementa el índice de densidad edificatoria hasta alcanzar el máximo permitido por el Reglamento de Urbanismo. De manera paralela se aplican también los índices de variedad de uso, variedad tipológica e integración social al nuevo ámbito. Se ajustan las superficies de cesión y reserva de espacios libres y equipamientos a lo requerido por el Reglamento. Y también el aprovechamiento destinado a vivienda protegida, en la misma medida en que aumenta el aprovechamiento global del ámbito.

1.2.3. MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN GENERAL EN SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EG-4

El cambio de la delimitación del Sistema General VGN-7 que se describe en apartados anteriores genera una pequeña porción del sistema general con superficie de 432 m² no definida y no necesaria para el desarrollo del proyecto indicado y que se puede incorporar al Sistema General de Espacios Libres EG-4, Cerro de San Isidro.

Esta modificación aumenta la superficie del Sistema General, con lo cual se ve modificada su ordenación general. Sin embargo no varían el resto de parámetros de ordenación general (ni de ordenación detallada puesto que carece de ella).

La ficha original del Sistema General EG-4 del PGOU de 1999 no establece ni el sistema de obtención ni los sectores de suelo urbanizable adscritos. La ficha vigente (PGOU 2014) remite a la de 1999, por lo que se mantiene el Sistema General sin adscripción a ningún sector de suelo urbanizable ni se define un sistema de obtención. Esto significa que en el momento en que se decida desarrollarlo, para la obtención del suelo se podrá optar por cualquier modo "conforme legislación vigente". Es decir, podrá obtenerse bien por expropiación, o bien pudiéndose adscribir a un sector excedentario que esté en desarrollo en ese momento (mediante convenio urbanístico).

No se modifican las condiciones de gestión del sistema general EG-4, por lo que la no determinación del modo de obtención y la ausencia de adscripción a sectores de suelo urbanizable se mantienen en la ficha propuesta, ya que evidentemente no se ven afectadas por la modificación de su superficie. Al no existir un listado de superficies del EG-4 adscritas a sectores de suelo urbanizable en la ficha vigente (tampoco en la previa del PGOU 1999 a la que se refiere esta), no es objeto del presente documento actualizar dicho listado.

1.2.4. MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO S-36.04.

Se pretende modificar las determinaciones de ordenación detallada para el Sector de Suelo Urbano No Consolidado S-36.04 "Carretera Madrid", con el fin de adaptar las condiciones de las parcelas, edificaciones y usos, a aquellas que posibiliten el desarrollo urbanístico del sector, consiguiendo de este modo la revitalización del entorno al poder materializarse los objetivos de ordenación previstos para éste.

Se proyecta la unificación de las parcelas situadas en el extremo sur del ámbito, dispuestas como piezas independientes y aisladas, simplificando la ordenación detallada y generando una parcela con dimensiones y forma que faciliten la implementación de los usos pretendidos en sus diversas plantas y la racional distribución de las unidades constructivas a proyectar. La modificación de la volumetría facilita también la disposición de las plazas de garaje requeridas bajo rasante, que con la huella prevista en la ficha actual es inviable.

Así mismo, también se plantea una modificación en la superficie y la línea de fondo máximo de la parcela clasificada según la ordenanza ENS, en la zona norte del ámbito, ajustándola exclusivamente sobre las alineaciones exteriores de la calle Ávila, de forma que se elimina el área edificatoria sin fachada exterior, manteniendo el cierre total de la manzana existente y la creación de un patio interior en la misma.

La ficha de condiciones de desarrollo del sector del PGOUBU señala una localización preferente para las actividades comerciales que se ubican en los locales de planta baja, y que son necesarias para la contribución del cumplimiento de las determinaciones sobre variedad de uso, en la parcela situada en el extremo norte del ámbito.

Una vez planteada la modificación de las parcelas descrita anteriormente, se pretende reubicar la localización preferente para el uso terciario en la nueva parcela creada, más próxima a la calle de la Ventosa, clasificada como viario estructurante. La calle Ávila cuenta con numerosos locales en planta baja, pero con una escasa actividad comercial, por lo que no es razonable aumentar la superficie de uso terciario en esta área. Además, la geografía del sector, con un claro desnivel hacia el lado este, hace que en la actualidad existan viviendas, cuyo acceso se realiza desde la calle de la Ventosa, con fachada a nivel de planta baja, por lo que la ubicación de comercio a esa altura, podría crear incompatibilidades y molestias a los elementos residenciales existentes. Así mismo se propone eliminar el porcentaje mínimo de superficie de usos compatibles diferentes del residencial destinado a pequeño comercio indicado en las determinaciones de ordenación detallada de la ficha del sector.

Se ha comprobado que en la definición del PGOUBU, varios de los límites del ámbito de actuación del Estudio de Detalle no se corresponden con la cartografía catastral y las delimitaciones de las parcelas colindantes, que en gran medida, se encuentran construidas.

En el presente documento, se corrigen estos desajustes puntuales existentes sobre la planimetría obtenida del Visor de Información Geográfica y Urbanística del Ayuntamiento de Burgos, adaptando la delimitación del sector a las parcelas ubicadas en el extremo este y sureste y a los límites catastrales de las parcelas de propiedad privada integrantes del ámbito, señaladas en la memoria descriptiva. Se limita el número de parcelas afectadas por el sector.

Así mismo, se ha advertido un error en la ficha de condiciones de desarrollo del sector del PGOUBU, en la definición del espacio libre público denominado "EL-S-36.04-1", otorgándole una superficie de 6.443 m², muy superior a la obtenida por las mediciones realizadas sobre la cartografía del PGOU, con una superficie de 5.220 m².

Por otra parte, se define para el sector un nuevo viario como continuación a la calle Ávila, descrito en la ficha S-36-04 ubicada en el VOL.7, tomo 4/10: Red viaria y de comunicaciones: Planos acciones AA y SUC (anexo de infraestructuras viarias). Las características y definición de este nuevo viario son dependientes del Sistema General de Viario previsto por el Plan General, denominado VGN-7. Es por ello que se pretende realizar una modificación, definiendo un sentido de circulación doble para el vial, resolviendo el acceso al sector y a las parcelas que lo conforman mientras no se finalice o desarrolle el sistema general de viario indicado.

1.3. JUSTIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

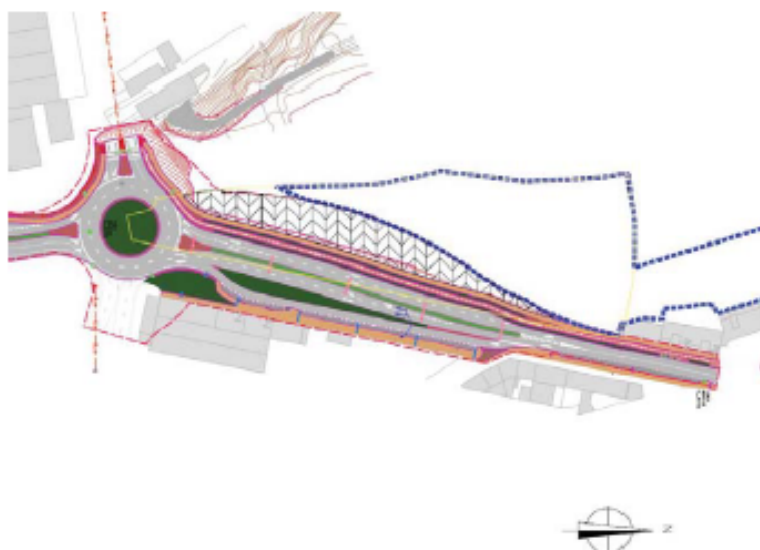
El motivo principal de la modificación es el ajuste de la delimitación del ámbito del Sistema General VGN-7 al proyecto de obras de urbanización encargado por el Ayuntamiento de Burgos, que requiere de una menor superficie de la inicialmente prevista por el PGOU.

En relación con esto, fueron los propios servicios técnicos del Ayuntamiento los que requirieron este ajuste en un informe emitido el 24 de mayo de 2023 en respuesta al Estudio de Detalle para Modificación de Ordenación Detallada del Sector S-36.04 "Carretera de Madrid", presentado por Raimconsa, S.A., el propietario mayoritario del ámbito (expediente municipal 08/2022 PLA-FOM).

INFORME:

Con fecha 3 de enero de 2023, se publica en el BOCYL la aprobación inicial del Estudio de Detalle del sector S 36.04 "Carretera Madrid", promovido por Raimconsa.

En el año 2019, la Gerencia Municipal de Fomento inicia el expediente **9/2019-CON-FOM**, relativo al Proyecto de Urbanización del Sistema General VGN-7 "remodelación calle Madrid" del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos. Con la segunda entrega que se hace de este proyecto en formato digital se comprueba que existe un gran excedente de suelo al Oeste del vial, calificado como Sistema General Viario que no se necesita para tal fin y que es colindante con el sector S-36.04.



En el plano adjunto se representa en rojo discontinuo el contorno del sistema general viario VGN-7 y en azul discontinuo el contorno del sector S-36.04.

La zona tramada representa unos 2.600 m² que no serían necesarios para la ejecución del sistema general pero que atendiendo a la delimitación del PGOU deben ser expropiados.

Por lo expuesto anteriormente **se propone que se realice un cambio de delimitación del sistema general viario, con el fin de ajustar por el este los terrenos necesarios para su ejecución con su delimitación.**

Burgos, 24 de mayo de 2023

**EL INGENIERO TÉCNICO DE OBRAS
PÚBLICAS, MUNICIPAL**

En este informe, firmado por el ingeniero técnico municipal de obras públicas Miguel Ángel Martín Heras se propone textualmente que *"se realice un cambio de delimitación del sistema general viario, con el fin de ajustar por el este los terrenos necesarios para su ejecución con su delimitación"*

Este ajuste del ámbito del VGN-7, realizado por tanto a instancias de los servicios técnicos del Ayuntamiento, y consensuado con la Gerencia de Urbanismo conlleva también la modificación de los ámbitos colindantes, es decir el sector de suelo urbano no consolidado S-36.04 y el Sistema General de Espacios Libres EG-4: los suelos que se eliminando del primero, los reciben los dos segundos. E implica también que el instrumento para ello sea una modificación del Plan General, puesto que se cambian determinaciones de ordenación general.

El ajuste del ámbito del Sistema General de Viario VGN-7 permite que se ajuste superficie la necesaria para la correcta ejecución del vial previsto según el Proyecto Constructivo redactado. De este modo, la administración no solo evita los gastos inherentes a la expropiación de un suelo del que no necesita disponer, sino también ahorra los costes de urbanización de dicho suelo excedente.

Este sería el primer punto de interés público de la modificación aquí propuesta, puesto que genera un ahorro económico a la administración, y por tanto a la población a la que representa.

Así mismo, 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 ya 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 del Sistema General de Viario. 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.

Este sería el segundo punto de interés público de la modificación, ya que los cambios de ordenación general y detallada son necesarios para garantizar la viabilidad económica del ámbito de suelo urbano no consolidado y de este modo facilitar su desarrollo y por tanto el remate urbano en este ámbito de la ciudad actualmente degradado.

El incremento de edificabilidad que se produce en el sector S-36.04 redunda asimismo en una mayor cantidad de suelos de cesión obligatoria para espacios libres en el ámbito, la generación de una parcela para el sistema local de equipamiento (de la que se carecía hasta ahora), así como un mayor aprovechamiento lucrativo que se pondrá a disposición de la administración (equivalente al 10% del aprovechamiento lucrativo total del sector S-36.04).

Por otro lado, al incrementarse el aprovechamiento lucrativo total del ámbito (siempre dentro de los parámetros permitidos por el RUCyL) también se incrementa la edificabilidad destinada a viviendas protegidas y el número de

estas, lo que redundará en el interés público. Más aún en un momento de graves tensiones en el mercado de la vivienda que están generando importantes subidas de precio que impiden el acceso a los sectores más desfavorecidos de la sociedad. La modificación aquí presentada genera suelos edificables que permitan satisfacer esta necesidad de vivienda, tanto en el mercado de vivienda libre como en el de vivienda protegida, y siempre –insistimos– dentro de los parámetros regulados por la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y el Reglamento de Urbanismo de Castilla. Este incremento de edificabilidad en el sector S-36.04 va en la línea de los movimientos urbanísticos que defienden la ciudad compacta frente a la ciudad dispersa, permitiendo masa crítica poblacional que de viabilidad a servicios, dotaciones y equipamientos. (Se explica más detalladamente el interés público de este incremento del índice de edificabilidad en el apartado siguiente).

Adicionalmente, la ejecución de las construcciones y urbanización del ámbito, junto con el de otros colindantes, concluirá el desarrollo de esta zona de la zona Sur de la ciudad, 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.

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, así como la movilidad sostenible.

1.3.1. JUSTIFICACIÓN DEL INCREMENTO DEL ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD EN EL SECTOR S-36.04 Y ACREDITACIÓN DE SU INTERÉS PÚBLICO

Como se ha señalado anteriormente, el interés público de la modificación de PGOUBu viene dado fundamentalmente por la necesidad de recoger en planeamiento el ajuste del ámbito de urbanización requerido por el proyecto constructivo definitivo del vial "Remodelación Calle Madrid", cuyos suelos se encuentran delimitados en el Sistema General VGN-7. En contraposición al vial de directriz curva proyectado en el PGOUBu que aprovechaba la pendiente de la ladera del cerro de San Isidro para ganar cota y alcanzar el nivel de la glorieta proyectada en la intersección con la futura Ronda Interior Sur, el nuevo proyecto constructivo define un vial de directriz recta entre el paso superior del Camino Natural Santander-Mediterráneo y la glorieta, implicando una menor ocupación de suelo.

Por esta razón, son los propios servicios técnicos del Ayuntamiento de Burgos los que proponen a la Junta de Compensación presentar esta modificación de PGOUBu, con el objetivo de ajustar la delimitación del Sistema General VGN-7 a los suelos realmente necesarios para ejecutar el vial previsto en su proyecto constructivo. Este ajuste del perímetro del Sistema General VGN-7 implica así mismo un ajuste en la delimitación sector colindante de suelo urbano no consolidado S-36.04 "Carretera de Madrid", incorporándose a éste los suelos excedentes de aquel. De esta manera –si finalmente la modificación es aprobada– el Ayuntamiento de Burgos evita la expropiación de aproximadamente 2.650 m² de suelo urbano, y ahorra también los costes de urbanización de dicho suelo, lo cual supone un beneficio para los intereses públicos.

Además de los ahorros de costes en expropiación y urbanización generados al Ayuntamiento con la modificación propuesta, con ella se consigue también resolver los accesos a las futuras edificaciones previstas en el sector S-36.04. El nuevo vial de Calle Madrid previsto no se corresponde con el trazado del VGN-7 recogido en el PGOUBu, al cual se ajustaban los volúmenes edificables del S-36.04, tanto en la ficha original del PGOUBu, como tras los cambios introducidos por el Estudio de Detalle aprobado inicialmente. Con la nueva configuración del vial de Calle Madrid recogida en el proyecto constructivo aprobado por el Ayuntamiento, dichos volúmenes quedarían sin un vial colindante al que abrir sus accesos peatonales y rodados, y sin redes de servicios a las que conectarse, generándose un ámbito intermedio que no quedaría integrado ni en el sector S-36.04 ni en la urbanización de la Calle Madrid.

Del mismo modo, en la nueva configuración del proyecto constructivo de calle Madrid promovido por el Ayuntamiento tampoco se resuelve la conexión de la calle Ávila con la calle Madrid (lo que es uno de los principales objetivos de la ficha del sector S-36.04 en el PGOUBu).

Para poder resolver todos estos puntos el Ayuntamiento debería correr a su costa con los gastos no solo de expropiar y urbanizar la parte del VGN-7 que no necesita, sino también de redactar un proyecto de urbanización de dicha parte, ocasionando un grave quebranto a las arcas municipales fácilmente subsanable con la modificación de PGOUBu para la que se solicita aprobación. Mediante esta modificación, los suelos no necesarios para la reforma de la Calle Madrid se desgajarían del VGN-7, y se incorporarían al sector S-36.04, encargándose la Junta de Compensación de su obtención, urbanización y gestión. Como se ve, **la propuesta presentada supone un importante ahorro en costes al Ayuntamiento de Burgos, lo que redunda sin duda en el interés general.**

La modificación implica también que el ámbito a urbanizar en el VGN-7 sea de tamaño más reducido y su expropiación sea más fácilmente asumible por los fondos del Ayuntamiento en una anualidad. Algo que hasta ahora no parece haber sido posible (como lo demuestra el hecho que desde 2014 no se ha dado ningún paso en la obtención y urbanización de los suelos del sistema General).

De manera paralela, se produce un incremento de la edificabilidad asignada al sector S-36.04 en aproximadamente 4.470 m², lo que en ningún caso se puede considerar desproporcionado o no ajustado a derecho. Este incremento está claramente justificado por dos motivos, que en ambos casos redundan en el interés general.

En primer lugar se genera un incremento por el propio aumento de superficie del sector en aproximadamente 2.750 m², lo que genera un crecimiento proporcional de la edificabilidad de 2.365 m².

Y en segundo lugar por el ajuste del índice de densidad edificatoria que se realiza para adaptarse a lo permitido por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La justificación de esta variación en el índice de densidad edificatoria (de 8.597 m²/ha en la ficha original del sector a 10.000 m²/ha en la ficha propuesta) se ampara en la necesidad de garantizar la viabilidad económica de la operación, de manera que los retornos obtenidos por la Junta de Compensación por la venta de las parcelas resultantes superen

los costes de gestión y urbanización del ámbito. Y de este modo, se puedan acometer con garantías las determinaciones de PGOU en el ámbito (en particular las determinaciones de cesiones de viario, sistemas locales de espacios libres, equipamientos y 10% de aprovechamiento, y el índice de integración social) y la variación del propio ámbito del sector y el sistema general VGN-7 que conduce a los beneficios para el interés general descritos en párrafos anteriores.

Por otra parte, este incremento permite equilibrar los derechos y obligaciones dentro del ámbito al compensar a los propietarios de los terrenos situados más al norte del sector de los perjuicios derivados para sus intereses como consecuencia de la dilatación del proceso de planeamiento al atender la propuesta municipal de redelimitación del Sector, propuesta que, en su caso, no les reportaría ningún beneficio y sí algún perjuicio.

Es necesario remarcar aquí la comprometida viabilidad del sector en las condiciones recogidas en ficha vigente, debido al alto porcentaje de dotaciones que deben cederse urbanizadas respecto al total de superficie del ámbito. Estos suelos de cesión no solo incluyen las dotaciones públicas (espacios libres) requeridos por normativa, sino también los destinados a viario. Se trata en concreto de la prolongación de la calle Ávila hasta la calle La Ventosa que la ordenación del PGOU incluye en el ámbito, y que los promotores (la Junta de Compensación) deben urbanizar y ceder al Ayuntamiento en su totalidad.

Para poder estimar la repercusión de estas cargas, baste indicar que del total de superficie del ámbito propuesto para la ficha modificada (15.081 m²), corresponden a cesiones de viario y espacios libres urbanizados a cargo de la Junta de Compensación un total de 10.613 m² (de los cuales 4.596 m² corresponden a espacios libres, 4.454 m² a viario y 1.563 m² a la parcela destinada al sistema local de equipamiento que según el artículo 78.6 del PGOU recibiría provisionalmente tratamiento de urbanización propio de las parcelas de espacios libres para contribuir a mejorar la imagen urbana de la zona).

Es importante señalar también la compleja orografía del ámbito, -que no se tuvo en cuenta a la hora de elaborar la ficha original del PGOU- que implica unos considerables gastos de urbanización. La fuerte pendiente del terreno en las laderas del cerro de San Isidro, obligarán a plantear muros de contención e importantes taludes vegetales que no hacen sino encarecer los costes de urbanización, muy por encima de los ratios de otros sectores de la ciudad, planteados sobre terrenos de orografía mucho más favorable.

Estos altos costes de urbanización, y su repercusión sobre los precios de venta de las parcelas resultantes y las viviendas que las ocuparían, ha impedido -que casi 10 años después de la aprobación del PGOU- los propietarios hayan podido gestionar y urbanizar el sector, al ser incapaces de alcanzar la viabilidad económica necesaria para una inversión de esta envergadura. Del mismo modo que tampoco pudieron hacerlo conforme a las fichas recogidas en el Plan General de 1999, que adolecían de la misma inviabilidad económica por el alto ratio de espacios de cesión a urbanizar.

En relación a esto, y a la repercusión de los costes de urbanización sobre las viviendas, es también importante señalar que según la ordenación recogida en el PGOU (y la de la ficha propuesta), un importante número de viviendas –las planteadas en las parcelas con frente a calle Ávila- cuentan con una limitada viabilidad comercial, por su ubicación en un vial secundario y frente a un importante talud. Lo que contribuye a reducir los ingresos finales previstos.

Costes de urbanización con la ordenación del PGOU vigente (costes ajustados a 2014):

Viario y ajardinamiento:	4.062 m ²	x	98,60 €/m ²	=	400.513,20	€
Espacios libres públicos:	6.443 m ²	x	34,80 €/m ²	=	224.216,40	€
Total:					624.729,60	€
Superficie edificable:					10.600	m ²
Repercusión del coste de urbanización sobre m ² edificable:					58,93	€ / m ²
Número máximo de viviendas:					86	viviendas
Repercusión del coste de urbanización sobre cada vivienda					7.264,30	€ / vivienda

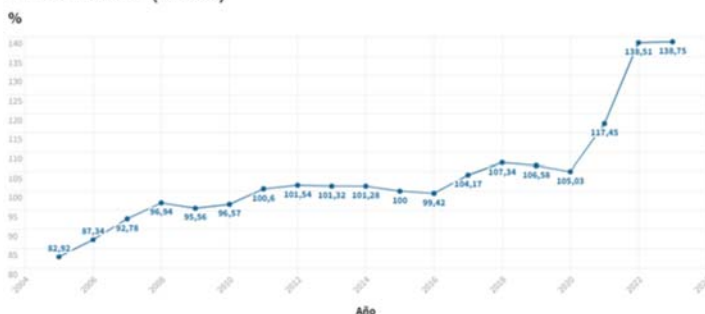
Costes de urbanización con la nueva ordenación propuesta en la Modificación (costes ajustados a octubre 2023):

Viario y ajardinamiento:	5.456 m ²	x	170,00 €/m ²	=	927.520,00	€
Espacios libres públicos:	6.159 m ²	x	60,00 €/m ²	=	369.540,00	€
Total:					1.297.060,00	€
Superficie edificable:					15.081	m ²
Repercusión del coste de urbanización sobre m ² edificable:					86,00	€ / m ²
Número máximo de viviendas:					106	viviendas
Repercusión del coste de urbanización sobre cada vivienda					12.236,41	€ / vivienda

Nos encontramos por tanto con una elevada repercusión de costes de urbanización sobre cada una de las viviendas (el ajuste del índice de densidad no altera el número máximo). Con la modificación propuesta se pretende tan solo compensar dicha repercusión mediante una mayor superficie, que permita absorber los importantes gastos de urbanización y convertir en viable una operación que hasta ahora no lo ha sido.

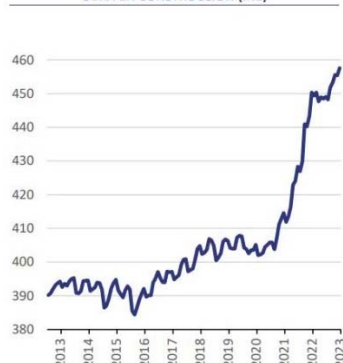
A todo ello se suma el incremento de los costes de la construcción que se ha producido en los últimos años -tanto por materiales como por mano de obra-, y que no se ha trasladado proporcionalmente al precio de venta de las viviendas. Lo que ha provocado que una operación de gestión y urbanización que ya tenía su rentabilidad muy complicada según la ordenación prevista en el PGOU y en el Estudio de Detalle, sea completamente inviable por los altos costes de urbanización en el escenario actual.

EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE COSTES DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN (MITMA)



Fuente: Servicio de Estudios de ANCI, a partir de "Índice de costes del sector de la construcción. CNIE 2009. Base 2015. Índice de costes basado en el consumo de materiales para el conjunto del sector sin incluir el coste de la mano de obra", que publica el MITMA.

EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE NACIONAL DE LA MANO DE OBRA EN CONSTRUCCIÓN (INE)



No queda sino insistir en que si bien se ha contemplado un incremento de edificabilidad, es completamente ajustado a la legislación urbanística vigente, se justifica en la propia configuración del ámbito (cuenta con informes favorables de los servicios municipales de urbanismo, infraestructuras y jurídico), y **su objetivo no es otro sino garantizar la viabilidad económica de la gestión urbanística del sector S-36.04, de manera que se puedan garantizar su desarrollo y los objetivos de interés general de la modificación planteada:**

- Ajuste de los ámbitos del S-36.04 y VGN-7 a las determinaciones del proyecto constructivo del vial Calle Madrid, tal y como se propone por el Servicio de Infraestructuras del Ayuntamiento de Burgos.
- Importante ahorro de costes para las arcas públicas en expropiación, urbanización y gestión de los suelos necesarios para la ejecución de la determinación del proyecto constructivo del VGN-7.
- Obtención y puesta a disposición del Ayuntamiento de los suelos requeridos para el proyecto actualizado del sistema general de viario VGN-7 "Remodelación Calle Madrid". De esta manera se resuelven también los accesos a la futura Ronda Interior Sur, a los ámbitos comerciales existentes y futuros al sur de la ciudad, y al citado sector S-36.03, que ha ajustado su ordenación a dicho proyecto actualizado.
- Resolución y sutura urbana de un ámbito en proceso de degradación, continuando la regeneración urbana que ha empezado al otro lado de la calle La Ventosa con la unidad S-36.03 "Piedra y Marmoles" (que cuenta a su vez con una edificabilidad de 22.384,77 m² aplicable en una superficie de 10.788,93 m², es decir, un índice de densidad edificatoria de 20.747 m²/Ha).
- Finalización del trazado previsto de la calle Ávila y conexión con la calle La Ventosa, de manera que se dé respuesta a las determinaciones de viario del PGOUBu.
- Aumento de las cesiones de aprovechamiento en uso residencial al Ayuntamiento de Burgos respecto a la ficha original del PGOU de 2014 y a la ficha resultante del Estudio de Detalle.

- Aumento de los aprovechamientos destinados a vivienda protegida según el índice de integración social previsto. Los aprovechamientos aumentan en la misma proporción que la superficie del ámbito del S-36.04 y que el índice de densidad edificatoria.
- Aumento de las cesiones para dotaciones públicas (espacios libres públicos y equipamientos en este caso).
- Resolución de las conexiones viarias y a redes de servicios de las edificaciones previstas en el sector S-36.04, inviables en caso de no aprobarse la modificación propuesta.
- La propia viabilidad económica de la ordenación está relacionada con el interés general, pues si no es viable no se permitiría la ejecución del planeamiento. El planeamiento urbanístico tiene como finalidad su ejecución, si no es ejecutable se convierte en un simple dibujo que no permite transformar y mejorar la ciudad.

Con todo lo anteriormente expuesto, queda suficientemente acreditada la conveniencia y el interés general de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos para Modificación de Delimitación y Ordenación Detallada en el Sector S-36.04 "Carretera De Madrid" y el VGN-7 "Remodelación Calle Madrid", de manera que se garantice la viabilidad de la operación urbanística de desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y los sistemas generales.

Y todo ello reduciendo los costes de expropiación y urbanización al erario público, que se trasladan en gran parte a la iniciativa privada, a la vez que se aumentan los aprovechamientos destinados a vivienda protegida, y las cesiones al municipio de viario y dotaciones públicas urbanizadas, y de aprovechamiento en uso residencial.

1.3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA VOLUMETRÍA Y AUMENTO DE LA ALTURA DEL BLOQUE SUR (PARCELA B DE S-36.04) Y ACREDITACIÓN DE SU INTERÉS PÚBLICO.

En relación con lo anterior, se ha decidido adaptar la volumetría del bloque sur del sector S-36.04, en la denominada parcela B, lo que implica una modificación de la ordenación detallada.

Se ha optado por la ejecución de un bloque lineal, alineado a lo largo del viario principal, que se ajuste a la compleja topografía del ámbito (topografía que las *palazzinas* previstas en el planeamiento original no tenían en cuenta).

Esta tipología permite así mismo una más adecuada distribución, ventilación e iluminación de las viviendas proyectadas, que –según el fondo edificable previsto- contarán todas ellas con doble orientación este-oeste, la más adecuada para las condiciones climáticas de Burgos (las *palazzinas* previstas anteriormente determinaban que hubiera viviendas con orientación exclusivamente noreste o noroeste).

Entendiendo que la volumetría y la altura de la edificación recogidas en la ficha del PGOU no es más que una de las posibles, y sin que dicha volumetría tenga especial repercusión en el interés público, se propone modificarla por los siguientes motivos:

- Ajuste de volumetría y altura máxima para posibilitar el encaje de la mayor edificabilidad admisible tanto por el incremento de superficie del sector como del aumento del índice edificatorio que se ha justificado en el apartado anterior.
- Mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas previstas: Como es evidente, la edificabilidad es la recogida en la ficha, y no puede ser superada en ningún caso. Por tanto el volumen edificable será equivalente a la edificabilidad admitida (ya justificada en apartados anteriores): Sin embargo, un sólido capaz (definido por la volumetría establecida en la ficha) permite una mayor libertad y flexibilidad en la distribución de las viviendas, con mejores condiciones de accesibilidad, habitabilidad y soleamiento. Así mismo, este mayor sólido capaz permite dotar a las viviendas (tanto de promoción libre como protegidas) de amplias terrazas. Y todo ello –insistimos- sin aumentar el volumen máximo edificado computable, que se relaciona –como no puede ser de otro modo- con la edificabilidad máxima concedida a cada uso en la ficha, y que entra dentro de los parámetros de la Ley de Urbanismo, el Reglamento de Urbanismo y el PGOU:
- Adaptación a la topografía del entorno, adaptándose a las curvas del nivel del terreno existente.
- Adaptación a su vez a la nueva alineación del viario de la prolongación del acceso sur a Burgos (Carretera de Madrid)
- Mejora de la implantación de los usos comerciales previstas en planta baja, con una superficie y un fondo edificable más adaptado a dichos usos. Estos usos comerciales se han trasladado así mismo a la parcela B (sur) de manera que cuenten con una mayor visibilidad y mejor accesibilidad.
- Mejora de la implantación de los usos auxiliares bajo rasante (aparcamiento), posibilitando una mejor distribución de las plazas de obligada dotación para las viviendas y los usos comerciales.
- Mejora de la imagen urbana en el acceso sur a la ciudad de Burgos, con un bloque que se adapta en forma y altura a los edificios previstos y en ejecución en el resto de la calle.
- Potenciación de la ciudad compacta, mediante un único bloque que combina usos residenciales y terciarios, y que gracias a la altura prevista reduce la ocupación en planta baja liberando mayor cantidad de superficie para espacios libres y equipamientos. Y todo ello, adaptado a las alturas y volumetrías de los edificios del entorno.

Por último, es evidente también que la propuesta volumétrica planteada supone una mejora de las condiciones comerciales de los futuros edificios a construir, favoreciendo la viabilidad del desarrollo. Pero no es menos cierto que la propia viabilidad de la promoción redunde en el interés general puesto que contribuye a regenerar el espacio urbano, a la generación de elementos residenciales en un momento de tensiones en el mercado de la vivienda, y a la puesta a disposición de las administraciones públicas de suelos destinados a vivienda protegida, a espacios libres y equipamientos públicos.

1.3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA DISMINUCIÓN DEL ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA Y ACREDITACIÓN DE SU INTERÉS PÚBLICO.

El índice de variedad tipológica se modifica, pasando del 45% en la ficha vigente al 30% en la ficha modificada.

Según el artículo 86.3.b del RUCyL, el índice de variedad tipológica expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, y en suelo urbano no consolidado su mínimo debe señalarse por el planeamiento general.

La modificación de este índice se relaciona con lo recogido en el apartado anterior, con la modificación de la volumetría y con el incremento de edificabilidad justificado en el apartado 1.31.

Como se ha explicado y justificado anteriormente, el incremento de edificabilidad en el ámbito hace necesario un incremento del volumen edificable admisible. Este volumen adicional es imposible de ubicar en el bloque norte (Parcela A), ya que se encuentra delimitado por edificios entre medianeras a cuya altura es adecuado adaptarse con el fin de evitar medianeras vistas.

Por tanto, el único modo de materializar la edificabilidad admisible es hacerlo en la parcela sur (parcela B). En ambas parcelas se ha mantenido la ordenanza prevista en la ficha anterior: ENS para el bloque norte y REA4 para el bloque sur. De esta manera, y al aumentar la edificabilidad del bloque sur por lo explicado en el párrafo anterior, aumenta la proporción entre ambas tipologías. Este es el motivo por el que se varía el índice de variedad tipológica.

Es decir, realmente las tipologías de uno y otro bloque se mantienen, y lo que varía es la edificabilidad asignada a uno y a otro con el fin de poder admitir la edificabilidad asignada al sector (lo que a su vez se justifica en el apartado 1.3.1. Y todo ello sin que esta modificación genere ningún perjuicio del interés público, y siempre dentro de los parámetros de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el RUCyL y el PGOU.

Y generando como se ha descrito en el apartado anterior:

- La mejora de la imagen urbana en el acceso sur a la ciudad de Burgos, con un bloque que se adapta en forma y altura a los edificios previstos y en ejecución en el resto de la calle.
- La potenciación de la ciudad compacta, mediante un único bloque que combina usos residenciales y terciarios, y que gracias a la altura prevista reduce la ocupación en planta baja liberando mayor cantidad de superficie para espacios libres y equipamientos.
- Y todo ello, adaptado a las alturas y volumetrías de los edificios del entorno.

1.4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

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

1º. Recalificación de suelos urbanos

- Se propone la modificación de la superficie y delimitación del Sistema General de Viario VGN-7 y del Sector de Suelo Urbano no Consolidado S-36.04, dentro de los límites del ámbito, de forma que parte del suelo urbano calificado como Sistema General de Viario cambia a Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada.
- Modificación de la delimitación del Sistema General de Viario VGN-7 y del Sistema General de Espacios Libres EG-4, transfiriendo una superficie de 432 m² del primero al segundo Sistema General.

2º. Delimitación detallada de los ámbitos:

- Se produce una nueva delimitación para el sector S-36.04, ajustada a las parcelas catastrales existentes, de forma que prácticamente todas ellas tengan una única calificación y no se encuentren divididas en diversos ámbitos.
- Se produce una nueva delimitación para el Sistema General de Viario, adaptada al proyecto constructivo del vial.
- La superficie propuesta para el sector de suelo no consolidado S-36.04 será de 15.081 m² frente a los 12.330 m² iniciales.
- La superficie propuesta para el Sistema General de Viario VGN-7 será de 17.688 m² frente a los 20.784 m² iniciales.
- La superficie propuesta para el Sistema General de Espacios Libres EG-4 será de 134.587 m² frente a los 134.155 m² iniciales.

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, aumentando la edificabilidad desde 10.600 m² (íntegramente en el sector de suelo urbano no consolidado S-36.04) a los 15.081 m² (también en el S-36.04).
- 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-36.04: Creación de dos parcelas independientes para la ubicación de las diversas edificaciones definidas según los planos de ordenación. Ajuste de las volumetrías previstas, de la altura máxima y el fondo las edificaciones, de la edificabilidad por usos y del aprovechamiento medio del sector, así como modificaciones en el trazado del viario, la disposición de plazas de aparcamiento, y de la superficie de los equipamientos y espacios libres públicos.

5º. Reorganización y definición del espacio público S-36.04:

- La nueva ordenación conlleva la redefinición del espacio público propuesto y definido en la ficha S-36.04, 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.

6. Creación de una parcela de cesión destinada al Sistema Local de Equipamientos EQ-CO-S-36.04.

- En el sector originario, la superficie, forma y topografía hacían difícil encontrar una ubicación adecuada para el equipamiento. Sin embargo, se produce ahora un aumento de superficie y edificabilidad, por lo que se reserva una parcela de 1.563 m² denominada EQ-CO-S-36.04 destinada al Sistema Local de Equipamientos. En concreto esta parcela
- Así mismo, se recoge en la ficha del sector que esta parcela de equipamiento público, en tanto no sea destinada al uso previsto por el planeamiento, recibirá provisionalmente el tratamiento de urbanización propio de la parcela de espacios libres, para contribuir a mejorar la imagen urbana de la zona, conforme al artículo 78.6 del PGOUbu.

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

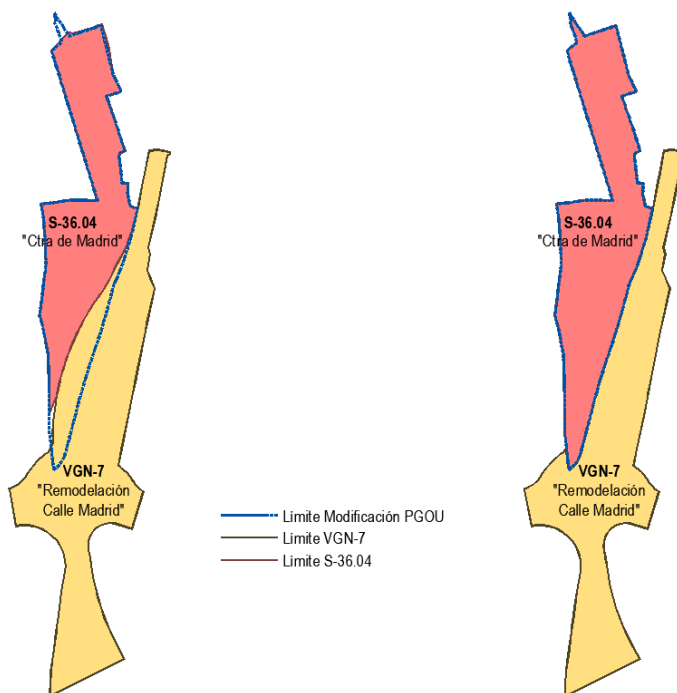
2. IDENTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS

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 del ajuste del perímetro del Sistema General de Viario VGN-7 al trazado final del vial "Remodelación de la Calle Madrid" según el proyecto constructivo redactado.

Es por ello que se propone un cambio, extrayendo los suelos no necesarios para el vial del Sistema General VGN-7 e incorporándolos al sector de suelo urbano no consolidado S-36.04.

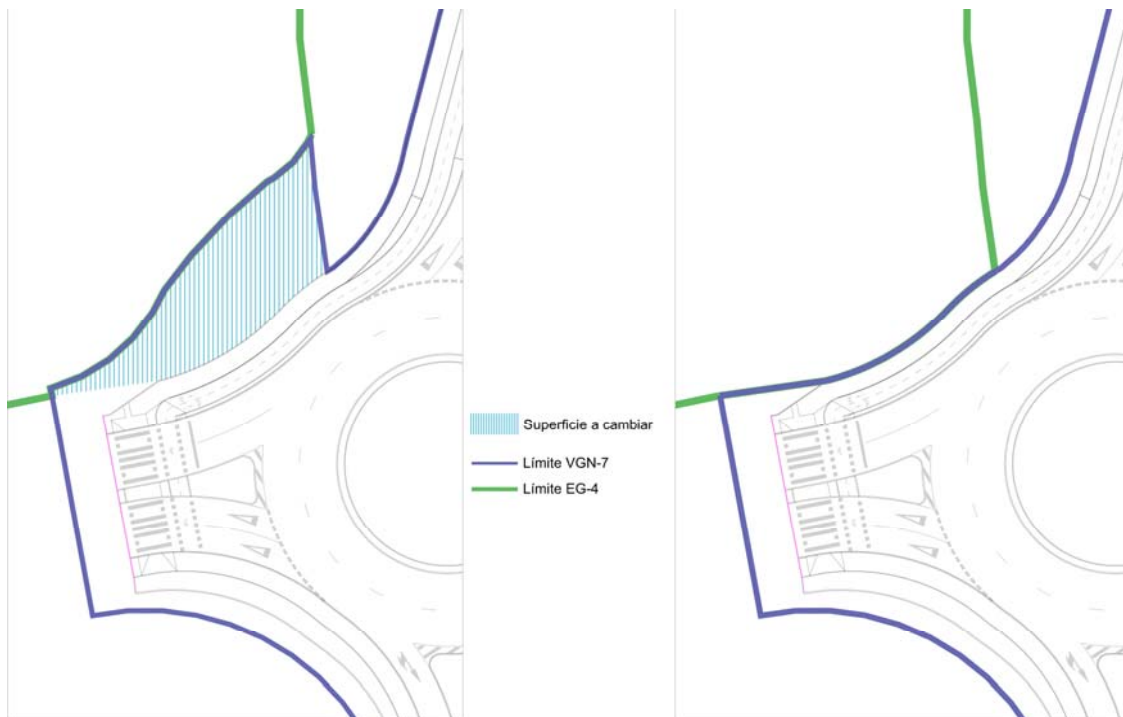
El fragmento de parcela que cambia su clasificación urbanística de Suelo Urbano en Sistemas Generales a Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada supone una superficie de 2.644 m².



Delimitación estado actual

Delimitación propuesta

De la misma manera, se propone un cambio extrayendo los suelos no necesarios para el vial del Sistema General VGN-7 con una superficie de 432 m² e incorporándolos al Sistema General de Espacios Libres EG-4 "Cerro de San Isidro".



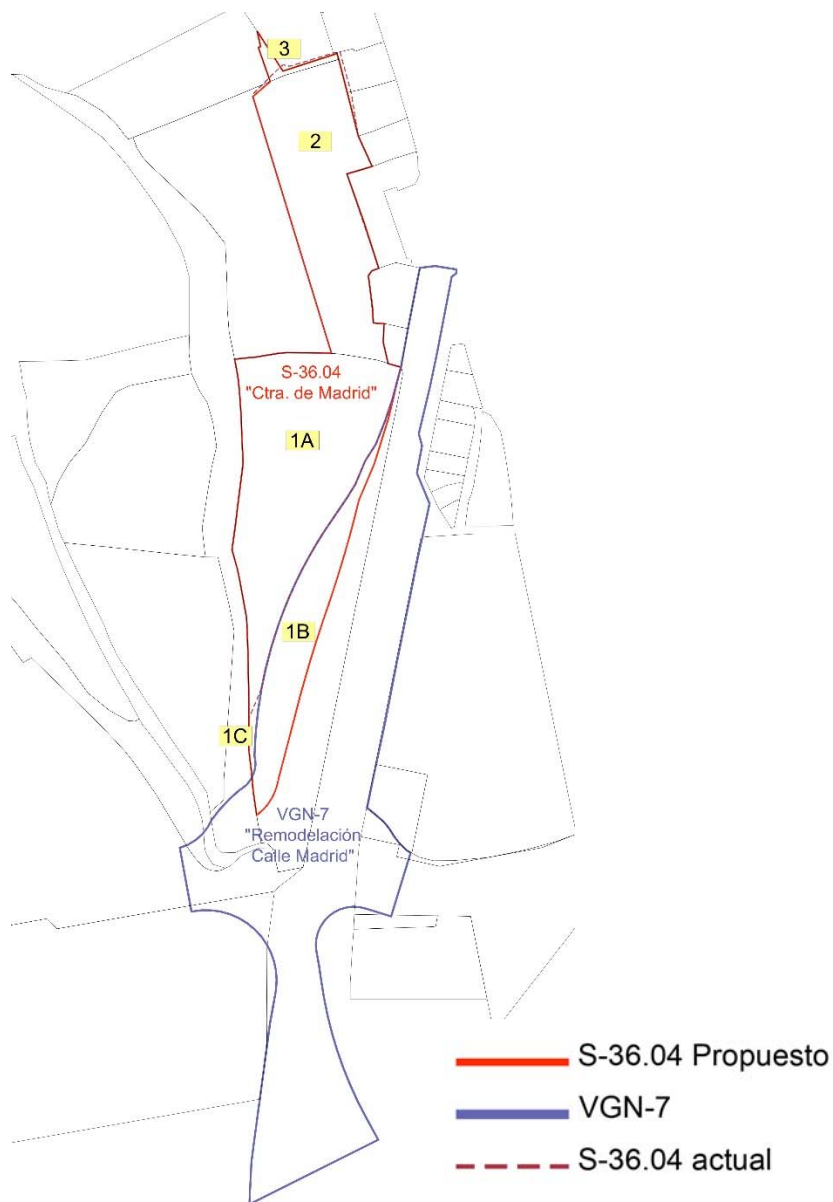
Delimitación estado actual

Delimitación propuesta

2.2. DELIMITACIÓN DETALLADA DE LOS ÁMBITOS

Se propone una nueva delimitación para el Sector S-36.04, el Sistema General de Viario VGN-7 y el Sistema General de Espacios Libres EG-4 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 y adaptado a la documentación gráfica catastral, de forma que en lo posible las parcelas tengan una única calificación y no se encuentren divididas en diversos ámbitos, facilitando la gestión y el futuro desarrollo urbanístico.



Delimitación sobre cartografía catastral

La delimitación propuesta para el sector se realiza sobre la base descrita en el Estudio de Detalle presentado, ampliando en la zona sureste los terrenos que no son necesarios expropiar, ajustándose a los límites establecidos por el Proyecto de Urbanización del Sistema General VGN-7.

La superficie propuesta para el sector S-36.04 será de 15.081 m², incrementando su superficie en 2751 m², de los cuales 2644 m² son terrenos incluidos inicialmente en el Sistema General VGN-7 y 107 m² es superficie perteneciente a la finca catastral 2266808VM4826S0001PX que se encontraba clasificada fuera del sector y del Sistema General.

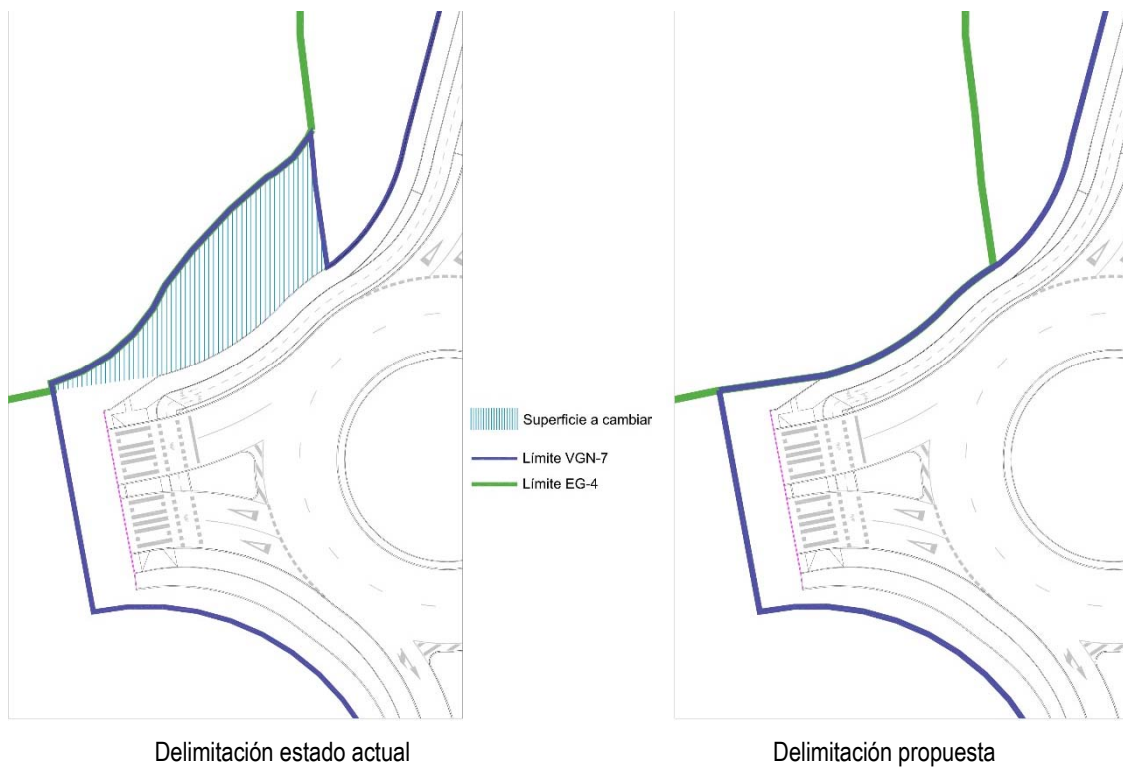
PARCELA		REFERENCIA CATASTRAL	SUP. TOTAL m ²	SUP. INCL. SECTOR m ²	% SOBRE SECTOR
1A	CL LA VENTOSA 1213 Suelo POLIG 47; PARC 1213	2266808VM4826S0001PX	13.110	7.118	57,73%
2	CL LA VENTOSA 6[A] Suelo Polígono 43	2367407VM4826N0001TF	8.332	5.027	40,77%
3	CL AVILA 1215 Suelo	2266823VM4826N0001XF	185	185	1,50%
TOTAL				12.330	100,00%

PARCELA		REFERENCIA CATASTRAL	SUP. TOTAL m ²	SUP. INCL. SS.GG m ²	% SOBRE SS.GG.
1B	CL LA VENTOSA 1213 Suelo POLIG 47; PARC 1213	2266808VM4826S0001PX	13110	2644	12,72%

PARCELA		REFERENCIA CATASTRAL	SUP. TOTAL m ²	SUP. INCL. ÁMBITO m ²	% SOBRE ÁMBITO
1C	CL LA VENTOSA 1213 Suelo POLIG 47; PARC 1213	2266808VM4826S0001PX	13110	107	0,71%

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

Respecto al Sistema General de Espacios Libres EG-4 "Cerro de San Isidro", se incorporan a él 432 m² de suelos que no son necesarios para el vial del Sistema General VGN-7, y que tampoco pueden ser incorporados al sector S-36.04.

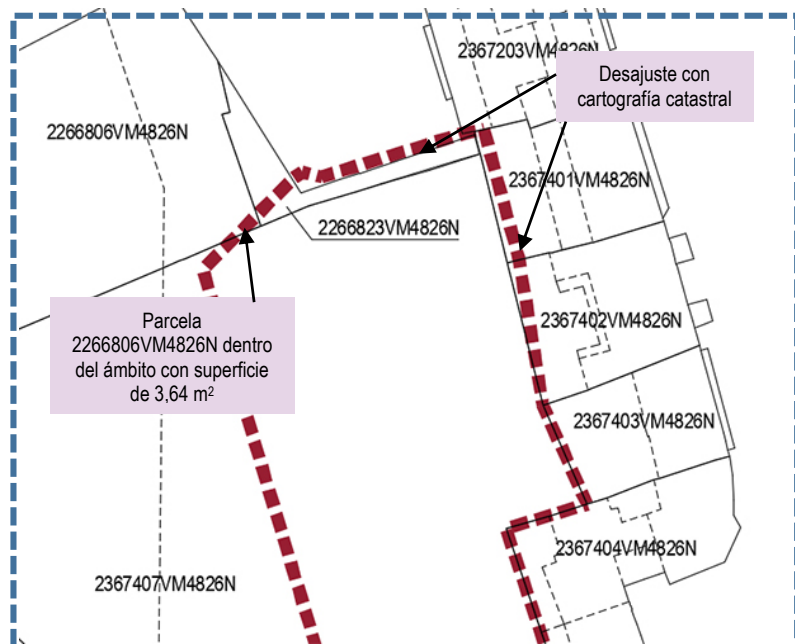
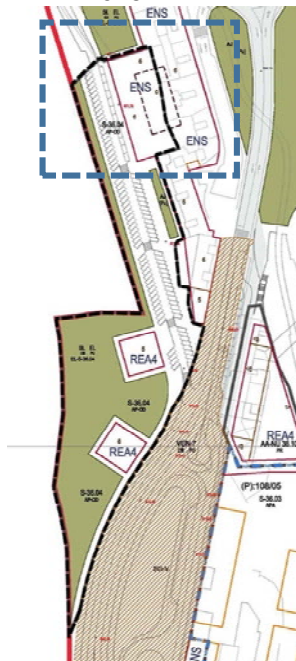


2.2.1. CORRECCIÓN PUNTUAL DE DISCORDANCIA DE LINDEROS

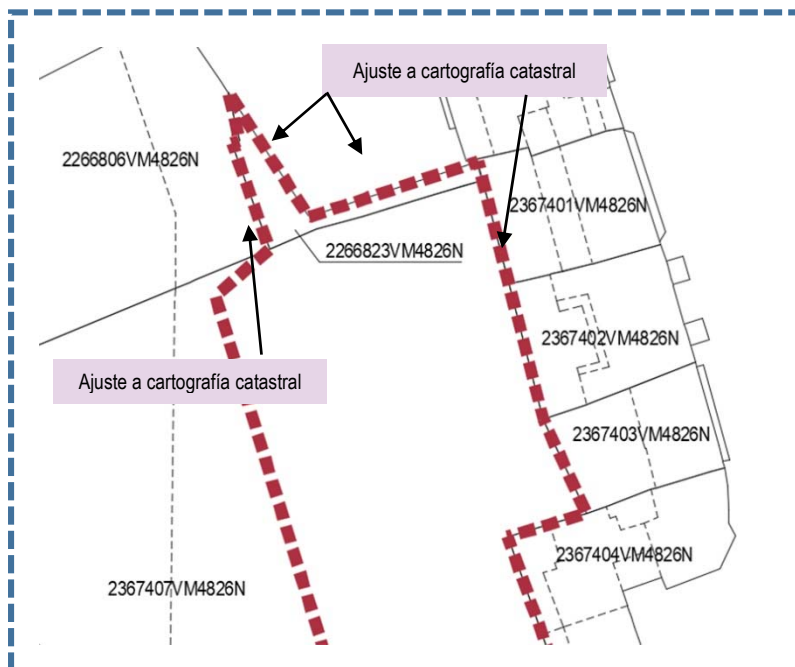
Se ajusta la delimitación del sector de forma general a la geometría de las parcelas definidas en la cartografía catastral. En el lado norte del ámbito se produce las modificaciones más relevantes, de forma que se excluye del sector la parcela con referencia catastral 2266806VM4826N, al contribuir solamente con 3,64 m², y se adapta el límite a la parcela con referencia 2266823VM4826N, manteniendo la superficie total, y reduciendo a 3 el número de parcelas privadas que conforman el ámbito.

A continuación se muestran los ajustes realizados en la zona norte del ámbito:

LÍMITE ACTUAL



LÍMITE PROPUESTO



2.3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL S-36.04

2.3.1. DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN Y VIVIENDAS

Se realiza una variación en la densidad edificatoria hasta los 10.000 metros cuadrados edificables por hectárea, máximo establecido por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en los núcleos de población con más de 20.000 habitantes según el artículo 86 bis.

Se mantiene la densidad de viviendas por hectárea establecida en 70, máximo establecido por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en los núcleos de población con más de 20.000 habitantes según el artículo 86 bis.

La modificación desarrollada en el presente documento propone una ampliación de la superficie del sector S-36.04, lo que conlleva el aumento del número de viviendas y superficie edificable indicada en las determinaciones generales.

Las modificaciones descritas quedan reflejadas en el siguiente cuadro:

	S-36.04 PGOU vigente	Modif PGOU Propuesta	Diferencia
Superficie Neta Sector	12.330 m ²	15.081 m ²	2.751 m ²
Densidad Edificación (m ² /Ha)	8.597	10.000	1.403
Edificabilidad Total	10.600 m ²	15.081 m ²	4.481 m ²
Densidad de viviendas (nº/Ha)	70	70	0
Número de Viviendas	86	106	20

2.3.2. ÍNDICES DE VARIEDAD DE USO, VARIEDAD TIPOLOGICA E INTEGRACIÓN SOCIAL

En la modificación propuesta se mantiene los índices de variedad de uso e integración social establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana, establecidos en un 30% de la edificabilidad residencial para vivienda con protección pública y una variedad de uso mínima del 10% para usos diferentes al predominante.

Tal como se ha indicado anteriormente al aumentarse la superficie del sector, tanto la edificabilidad total de vivienda protegida como la destinada a otros usos aumenta.

Derivado de la nueva ordenación detallada planteada para el ámbito a partir de la base establecida por el PGOUUBU, se modifica el tipo edificatorio predominante pasando a ser edificación aislada. Es por ello que se propone la modificación del índice de variedad tipológica según el punto 3 del artículo 86 del RUCYL. Se propone un porcentaje mínimo edificable en otras tipologías del 30%.

	S-36.04 PGOU vigente	Modif PGOU Propuesta	Diferencia
Variedad de uso	10%	10%	-
Edificabilidad Otros usos (m²)	1.060 m²	1.508 m²	448 m²
Integración social	30%	30%	-
Edificabilidad Vivienda protegida (m²)	2.862 m²	4.072 m²	1.210 m²
Variedad tipológica	45%	30%	-15%

2.3.3. CUADRO RESUMEN DETERMINACIONES ORDENACIÓN GENERAL SECTOR S-36.04

Clase de suelo	Urbano no consolidado
Superficie neta sector	1,5081 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	15.081 m²
Nº de viviendas	106
Variedad Tipológica	30 %
Índice de variedad de uso	Uso predominante: 90% Resto de usos: 10%
Integración social	Vivienda libre: 70% Vivienda protegida: 30%

2.4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA S-36.04

2.4.1. DEFINICIÓN DE VOLÚMENES Y PARCELAS

Se plantean dentro de los objetivos del presente documento una nueva ordenación del sector siguiendo los criterios del actual planeamiento.

La ordenación propuesta establece unas nuevas condiciones que determinan la forma y posición de 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:

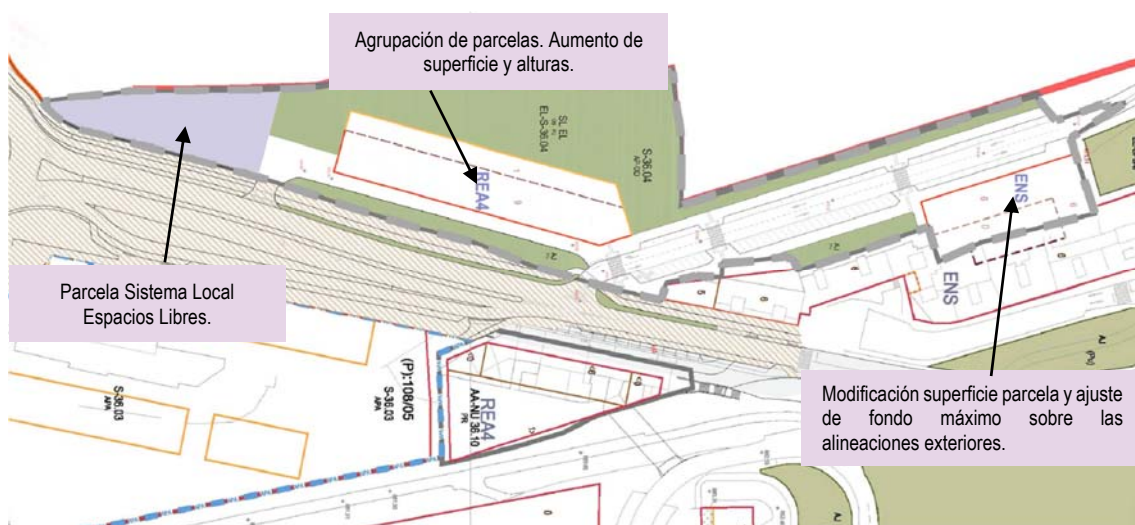
- Modificación de las parcelas previstas. Se continúa con la organización inicial con una parcela en la zona norte en continuación con la calle Ávila y una segunda zona de edificaciones en la zona sur del sector.
- Modificación de la superficie y línea de fondo máximo de la parcela ubicada en el extremo norte, ajustándola exclusivamente sobre las alineaciones exteriores. No se modifica la altura establecida por el PGOU, dando continuidad a los volúmenes colindantes.
- Agrupación de las parcelas ubicadas en el extremo sur del sector. Se propone unas nuevas dimensiones y determinaciones detalladas para la parcela, donde se ubicará el incremento de edificabilidad generado al ampliarse la superficie neta del ámbito. Se aumentará la altura edificable del nuevo volumen a un máximo de 9 plantas, determinando uno sólido capaz, de dimensiones generosas, que permite colmar la edificabilidad asignada al ámbito, incluyendo todas las dotaciones técnicas y urbanísticas obligatorias no computables.

Este volumen holgado admitirá diseños constructivos poco constreñidos y de mayor calidad arquitectónica, no limitando y facilitando la posibilidad de dotar a las futuras viviendas de amplias terrazas, tal como demanda la sociedad en la actualidad, y con objeto de obtener paños de fachada ligeros y permeables en todo el conjunto, potenciando el carácter residencial de edificación abierta de la actuación sin rebasar la huella edificable definida en la ordenación. El margen espacial generado mediante el volumen proyectado permite la posibilidad de incorporar soluciones constructivas en la envolvente de la edificación, que aunque tengan una mayor ocupación, favorecen la eficiencia energética acorde a los nuevos objetivos de sostenibilidad existente.

Para la determinación de la cota de origen y referencia del edificio a ejecutar en la parcela se tomará el punto más alto de la rasante sobre la acera en el frente de la calle la Ventosa. Si la ejecución de la parcela se desarrolla mediante proyectos de edificios independientes, se tomará como cota de referencia el punto más alto de la rasante en cada uno de ellos.



Extracto PO4-36 – Estado actual



Extracto PO4-36 – Estado propuesto

2.4.2. DISTRIBUCIÓN DE USOS Y EDIFICABILIDADES

Definición de parcelas

Se definen dos parcelas en el sector de actuación según se recoge en el plano PO-02 del presente documentos, y definidas con las siguientes determinaciones:

PARCELA A:

Superficie parcela: 1.203 m²

Subdivisión parcela: La parcela queda dividida en 2 parcelas menores de forma que se puedan desarrollar de forma independiente. (Plano PO-04 del presente Estudio de detalle).

- o Parcela A1: 683 m²
- o Parcela A2: 520 m²

Altura máxima: 6 plantas.

Fondo máximo: Según el plano PO-03, estableciéndose en 12,50 metros.

Ocupación: El área de movimiento de la edificación quedará delimitado por la alienación exterior, linderos laterales y línea de fondo edificable, según lo reflejado en el plano PO-02. En plantas de sótano la ocupación podrá alcanzar el 100% de la superficie de la parcela.

Edificabilidad máxima: 4.939 m²

Ordenanza de aplicación: Ensanche (ENS).

PARCELA B:

Superficie parcela: 2.259 m²

Subdivisión parcela: La parcela queda dividida en 2 parcelas menores de forma que se puedan desarrollar de forma independiente. (Plano PO-03).

- o Parcela B1: 1.697 m²
- o Parcela B2: 562 m²

Altura máxima: 9 plantas.

Ocupación: según lo descrito en el plano PO-02 del presente Estudio de Detalle.

Edificabilidad máxima: 10.142 m²

Ordenanza de aplicación: Edificación abierta, grado 4 (REA 4).

Distribución de usos

La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana determina la ubicación de los diversos usos sobre rasante, distribuidos en las dos parcelas que forman el sector según se puede apreciar en el plano PO-04.

- Parcela A: Vivienda libre y vivienda protegida.
- Parcela B: Vivienda libre, vivienda protegida y uso productivo en planta baja.

A continuación se muestra a modo resumen cuadro de distribución de las edificabilidades lucrativas por parcela.

Parcela	USO/NZ	Superficie (m²)	Edificabilidad PO/PC/PR y EQ PR (m²)	Edificabilidad R-VL (m²)	Edificabilidad R-VP (m²)	Viviendas
A1	ENS	683	-	3.000	-	26
A2	ENS	520	-	-	1.939	16
Total Parcela A		1.203	-	3.000	1.939	42
Parcela	USO/NZ	Superficie (m²)	Edificabilidad PO/PC/PR y EQ PR (m²)	Edificabilidad R-VL (m²)	Edificabilidad R-VP (m²)	Viviendas
B1	REA4	1.697	1.131	6.501	-	48
B2	REA4	562	377	-	2.133	16
Total Parcela B		2.259	1.508	6.501	2.133	64

Parcela	USO/NZ	Superficie Parcela (m²)	Edificabilidad PO/PC/PR y EQ PR (m²)	Edificabilidad R-VL (m²)	Edificabilidad R-VP (m²)	Viviendas
A	ENS	1.203	-	3.000	1.939	42
B	REA4	2.259	1.508	6.501	2.133	64
Totales		3.462	1.508	9.501	4.072	106

Se determina una nueva localización preferente para los usos compatibles distintos al de vivienda en los emplazamientos destinados a actividades comerciales, en planta baja de la nueva parcela B.



Localización preferente de actividades comerciales actual



Localización preferente de actividades comerciales propuesta

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.

2.4.3. PARCELA DE CESIÓN PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS

De acuerdo con los requerimientos del RUCyL, y debido al incremento de superficie y aprovechamiento del sector S-36.04 se genera en el extremo sur del sector una parcela de cesión para equipamiento público.

Esta parcela se denomina EQ-CO-S-36.04, cuanta con una superficie total de 1.563 m², y el tipo de equipamiento asignado es el de EQ-CO – Equipamiento de Contingencia. El PGOU de Burgos en su artículo 72 establece que el Equipamiento de Contingencia es aquel que no cuenta con una asignación previa de especialidad, pudiendo adaptarse su programa funcional a situaciones de contingencia.

Según se recoge en el artículo 78.6 del PGOU, las parcelas de equipamiento público, en tanto no sean destinadas al uso previsto por el planeamiento, podrán recibir provisionalmente tratamientos de urbanización propios de las parcelas de espacios libres, para contribuir a mejorar la imagen urbana de la zona. Se determina en la ficha modificada del sector S-36.04 que este será el caso de esta parcela EQ-CO-S-36.04.

La longitud de perímetro de esta parcela es de 198 m y la del perímetro en contacto con viario público es de 99 m, por lo que al menos la mitad está en contacto con viario público en cumplimiento de lo recogido en el artículo 229.2.

Por otro lado, se ha previsto que la distancia entre el lindero de esta parcela de equipamiento y la parcela de uso residencial más cercana será de 25 metros. La altura máxima establecida para dicha parcela de uso residencial es de nueve plantas, lo que equivale a 32 m de altura. La distancia entre la parcela de uso equipamiento y la edificación residencial es mayor a la mitad de la altura de dicha edificación, permitiendo cumplir lo previsto en el artículo 229.3 del PGOU.

Las condiciones de ordenación de esta parcela serán las recogidas en los artículos 78, 79 y 229 del PGOUBu.

2.4.4. MODIFICACIÓN DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Inicialmente el sector cuenta con una previsión de reserva para sistema local de espacios libres públicos según la ficha corregida de 5.220 m². En el sector no se propone la existencia de reserva para sistemas locales de equipamiento público, por lo que la superficie destinada a espacio libre público es superior al 25 m² por cada 100 m² construibles requerida para el total del conjunto de reserva para espacios libres y equipamientos con carácter de sistema local de titularidad y uso público por el artículo 42.2.a de LUCyL.

Al modificarse la ordenación detallada y superficie del sector, se reduce la superficie para sistemas locales de espacios libres públicos hasta un total de 4.596 m², manteniendo su ubicación anexa al monte de San Isidro, siendo en todo caso superior al requisito de la reserva para espacios libres recogida en el RUCyL.

Sumado a los 1.563 m² de la parcela de cesión para el sistema local de equipamientos definida en el apartado anterior, resulta una superficie total de 6.159 m² para el conjunto de reserva de espacios libres y equipamientos con carácter de sistema local de titularidad y uso público del artículo 42.2.a de LUCyL.

Esta superficie es superior al requisito de 25 m² por cada 100 m² construibles establecido en 3.770 m².

2.4.5. MODIFICACIÓN DE APROVECHAMIENTO MEDIO

Como se indican en apartados anteriores se propone una variación en la densidad edificatoria hasta el máximo establecido por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Puesto que se mantienen los índices de variedad de uso e integración social, se produce un aumento del aprovechamiento medio del sector.

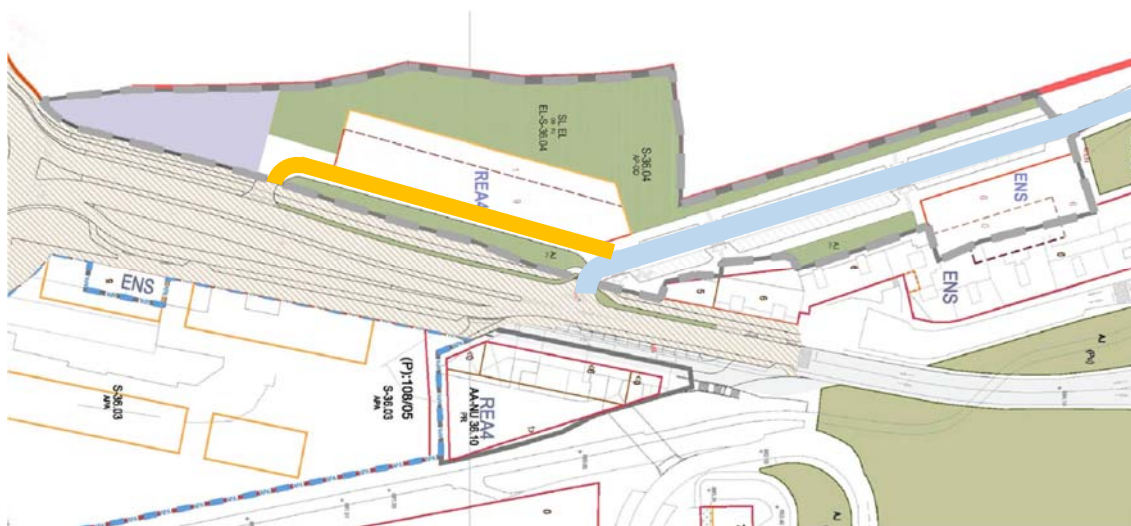
	S-36.04 PGOU vigente Superficie neta: 12.330 m ²				Modif PGOU Propuesta Superficie neta: 15.081 m ²			
	Índice %	Edificabilidad (m ²)	Coefficiente	Aprovech. (m ²)	Índice %	Edificabilidad (m ²)	Coefficiente	Aprovech. (m ²)
Residencial de vivienda protegida y Alojamiento de integración social	30*	2.862 m ²	0,74	2.118 m ²	30*	4.072 m ²	0,74	3.013 m ²
Residencial de vivienda libre, hotelero y residencial comunitario	70*	6.678 m ²	1,00	6.678 m ²	70*	9.501 m ²	1,00	9.501 m ²
Productivo Comercial, Productivo Oficinas, Productivo Recreativo y EQ Privados	10**	1.060 m ²	1,22	1.293 m ²	10**	1.508 m ²	1,22	1.840 m ²
TOTAL		10.600 m ²		10.089 m ²		15.081 m ²		14.354 m ²
Aprovechamiento medio				0,8183				0,9518

* Porcentaje sobre uso residencial.

** Porcentaje sobre edificabilidad total.

2.4.6. REORGANIZACIÓN Y DEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

La nueva ordenación conlleva la redefinición del espacio público propuesto por el PGOU. De esta forma, además de la modificación del vial generado como continuación de la calle Ávila, cuyas modificaciones se describen posteriormente, se propone la creación de un vial de coexistencia paralelo a la calle de la Ventosa y al Sistema General de Viario VGN-7, que permitirá el acceso a las unidades residenciales y comerciales propuestas sobre la parcela B.



— Vial continuación Calle Ávila

— Vial de coexistencia

2.4.7. MODIFICACIÓN DE VIARIO

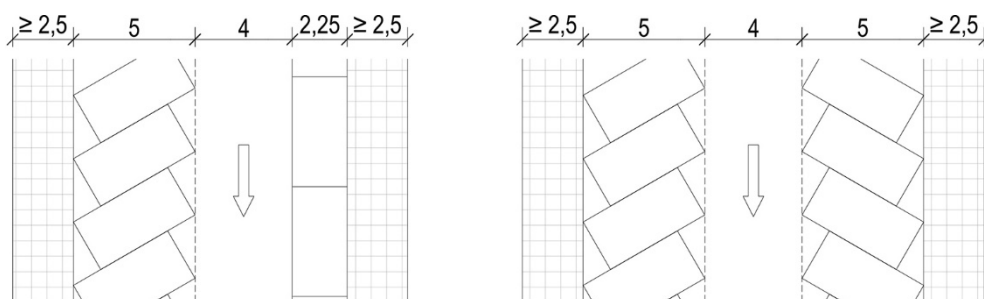
La ficha S-36-04 ubicada en el VOL.7, tomo 4/10: Red viaria y de comunicaciones: Planos acciones AA y SUC (anexo de infraestructuras viarias), define para el nuevo vial que se debe ejecutar como continuación de la calle Ávila, un único sentido de circulación rodada, en dirección norte-sur, hacia la calle La Ventosa, en donde está propuesta la construcción de un Sistema General de Vialidad denominado VGN-7.

Se propone que el nuevo vial tenga doble sentido de circulación, ampliándose la anchura de la calzada de circulación rodada según las determinaciones del artículo 64 del PGOUBU. El nuevo vial se clasificará como de tercer orden.

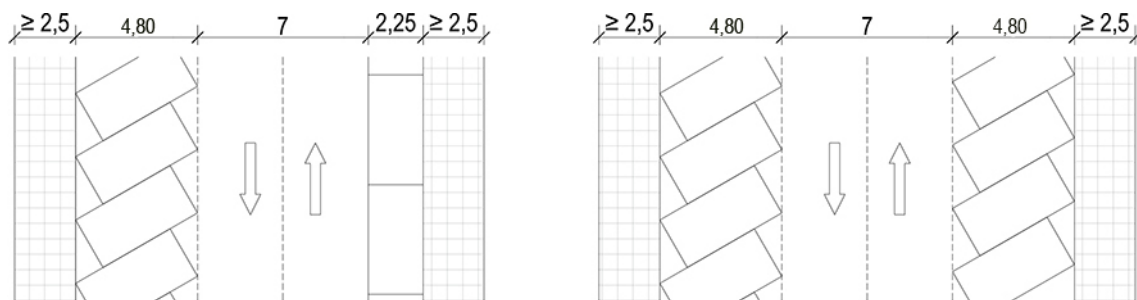
La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será en todos los puntos mayor de 2,50 metros de ancho.

Se dispondrán aparcamientos en línea o en espiga a 60° a ambos lados del vial. El estacionamiento en línea en una banda de 2,25 m de ancho y el estacionamiento en espiga en una banda $\geq 4,80$ m de ancho. La calzada tendrá un ancho de 7 metros, 3,5 para cada carril, al ser una vía bidireccional con aparcamientos a ambos lados.

VIARIO SEGÚN PGOU



VIARIO PROPUESTO



Nº aparcamientos

El número de plazas de aparcamiento que se deben prever en suelo urbano no consolidado, así como el número de ellas en suelo público, viene determinado por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Según el artículo 104 se deben preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construibles, al menos la mitad de uso público.

Se establece un mínimo de 150 plazas de aparcamiento de las cuales, la mitad serán de uso público. Las 75 plazas de aparcamiento se ubican en el vial propuesto como continuación de la calle Ávila. El resto de plazas de aparcamiento de uso no público se ubicarán en el interior de las parcelas que conforman el ámbito. El número de plazas mínimas que se localizarán en cada parcela se asigna de forma proporcional según la edificabilidad de cada una de ellas.

El Plan General de Ordenación Urbana de Burgos en su artículo 34 regula las condiciones de dotación de aparcamientos al servicio de los edificios, estableciendo 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. En caso de ejecutarse el número máximo de viviendas ordenado para cada parcela, el número de plazas de aparcamiento según el PGOU será superior al mínimo indicado por el RUCYL.

Parcela / Subparcela	Edificabilidad	% Edificabilidad Ámbito	Nº plazas mínimas asignadas (RUCYL)	Nº viviendas	Sup. Otros usos	Nº plazas mínimas PGOUUBU
A.1	3000	20 %	15	26	-	26
A.2	1939	13 %	10	16	-	16
B.1	7632	50 %	38	48	1131	60
B.2	2510	17 %	12	16	377	20

2.4.8. CUADRO RESUMEN DETERMINACIONES ORDENACIÓN DETALLADA S-36.04

Posición de la Edificación, ocupación y fondos edificables	Según Plano Ordenación-4 Modificado Hoja 53 a
Altura Máxima	9
Ordenanzas de aplicación	ENS - REA 4
Equipamientos	1.563 m ²
Espacios libres públicos	4.596 m ²
Viario público	4.454 m ²
Plazas aparcamiento público	75
Edificabilidad por usos	Residencial VL, RR, RH: 9.501 m ² Residencial VP, RS: 4.072m ² Productivo y EQ privado: 1.508 m ²
Aprovechamientos por usos	Residencial VL, RR, RH: 9.501 m ² Residencial VP, RS: 3.013 m ² Productivo y EQ privado: 1.840 m ²
Aprovechamiento medio	0,9518

2.5. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL SISTEMA GENERAL VGN-7

Clase de suelo	Urbano
Superficie	17.688 m ²
Agente Responsable Gestión	Ayuntamiento
Agente Responsable Desarrollo y Ejecución	Ayuntamiento
Obtención	Expropiación
Programación	-
Instrumento de Planeamiento	PGOU / PE
Instrumento de Gestión y Ejecución	PU / Obras Ordinarias
Coste Estimado de Ejecución	1.953.574 €
Coste Estimado de Obtención	851.425 €



2.6. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL SISTEMA GENERAL EG-4

Clase de suelo	Urbano
Superficie	134.587 m ²
Agente Responsable Gestión	Ayuntamiento
Agente Responsable Desarrollo y Ejecución	Ayuntamiento
Obtención	Conforme Legislación Vigente
Programación	-
Instrumento de Planeamiento	-
Instrumento de Gestión y Ejecución	PU / Obras Ordinarias
Coste Estimado de Ejecución	-

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. Principalmente se realizan modificaciones en la categoría dentro del suelo urbano, así como una nueva delimitación del sector S-36.04, incorporando los terrenos clasificados anteriormente dentro del Sistema General VGN-7 y que no son necesarios para la ejecución del Proyecto de Urbanización "Remodelación Calle Madrid" redactado por el Ayuntamiento. Se propone el cambio de una pequeña porción de superficie desde el Sistema General VGN-7 al Sistema General de Espacios Libres EG-4.

El aumento de la superficie de edificación por hectárea propuesto conlleva el incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en el ámbito tal como se indica el artículo 173 del RUCYL, aplicando al ser suelo urbano no consolidado, lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128.

La presente modificación mantiene el uso básico (residencial colectivo) y característico del sector, así como los índices de variedad de uso e integración social.

Las modificaciones en las condiciones de ordenación detallada que se proponen en el documento se identifican de forma expresa y clara, y se justifican adecuadamente, siendo coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y compatible con el planeamiento sectorial que afecta al término municipal.

La modificación del viario público propuesto derivado de la nueva ordenación, ajusta las condiciones en el número de plazas de aparcamiento de uso público requeridas en la normativa urbanística y las conexiones para el tráfico rodado entre la calle Ávila y la calle de la Ventilla, así como el itinerario peatonal del Sistema General.

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.

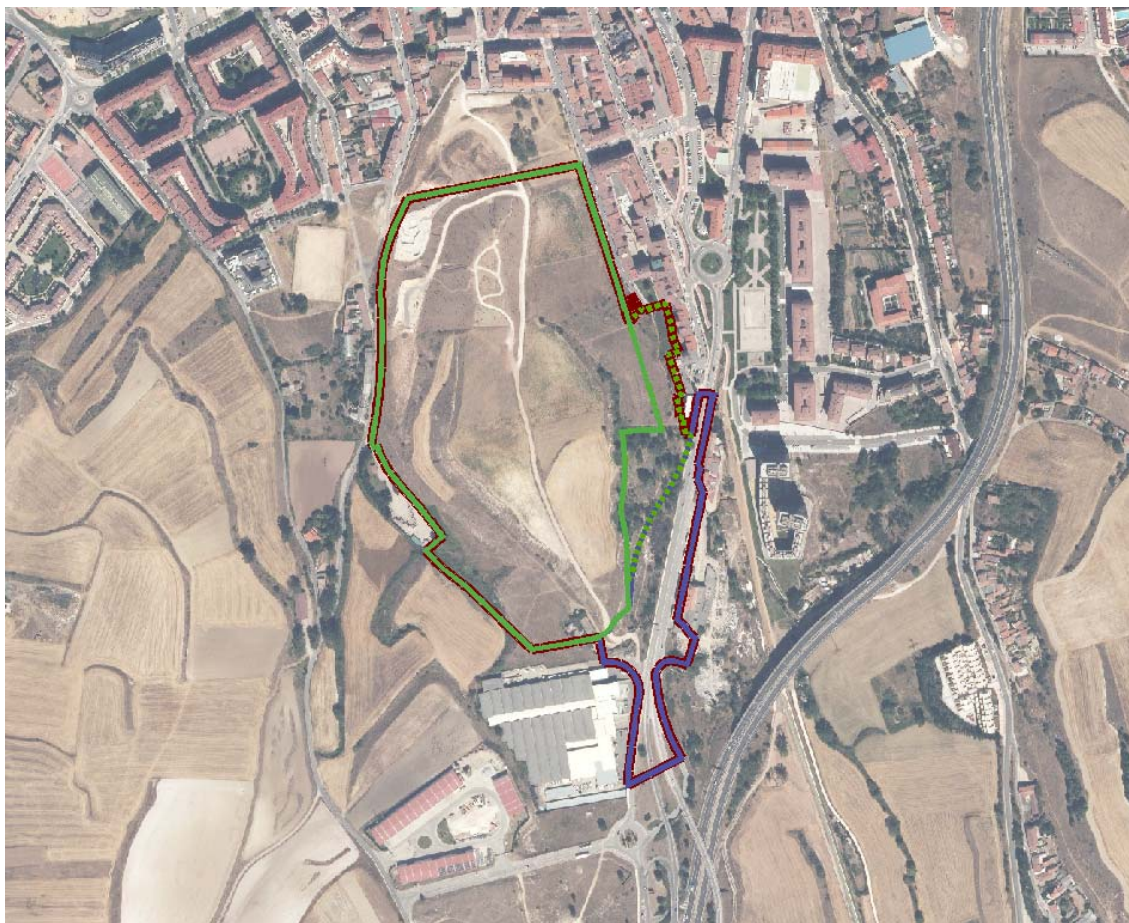
4.1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La situación de la zona afectada por la presente Modificación se ubica en el extremo sur de la ciudad, anexa al límite del suelo urbano, en un área delimitada por la antigua N-1 (la calle de la Ventosa), el Cerro de San Isidro, la Calle Ávila y el Camino de Valdechoque. Los terrenos considerados como ámbito son los reflejados en el plano PI02 de la documentación gráfica y se encuentran constituidos por

- Sector de Suelo Urbano No Consolidado S-36.04 "Carretera de Madrid", definido en el PGOU de Burgos de 20214. Se incluyen tanto los suelos recogidos en la delimitación original recogida en el PGOU como los definidos por el Estudio de Detalle citado anteriormente (se incluyen las fichas vigente y corregida de este Sector en los Anejo 3 y 4).
- El Sistema General de Viario VGN-7 "Remodelación Calle Madrid", recogido también en el PGOU de Burgos de 2014 (se incluye la ficha vigente de este Sistema General en el Anejo 6).
- El Sistema General de Espacios Libres EG-4 "Cerro de San Isidro" recogido en el PGOU de Burgos de 2014 como uno de los sistemas generales ya previstos en el PGOU de 1999 (se incluye la ficha vigente de este Sistema General en el Anejo 8).

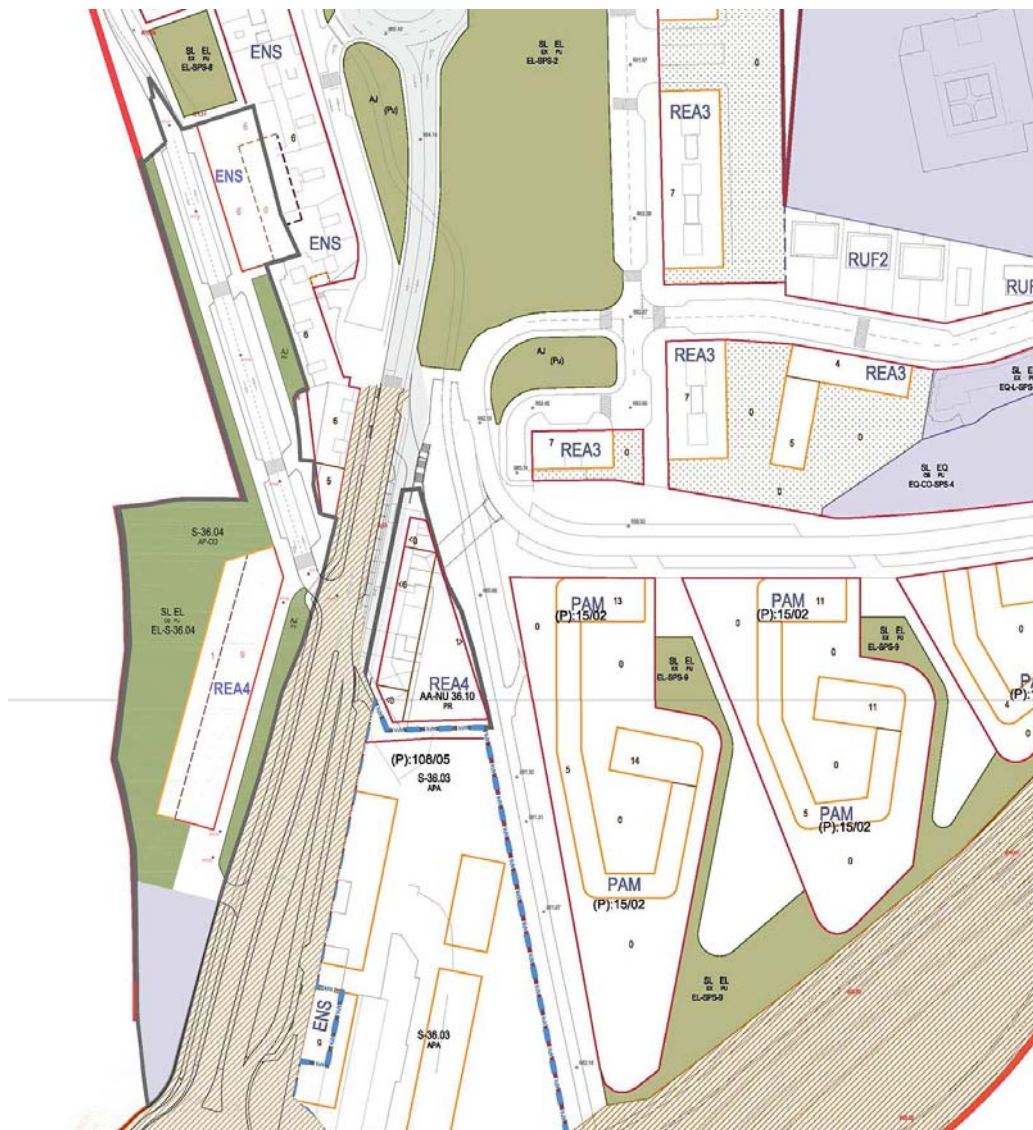
Tiene forma irregular, con múltiples linderos que se definen de manera más detallada en los planos PI01 y PI02 de la documentación gráfica. La superficie estimada total del ámbito de la modificación es de 167.504 m², a falta de una comprobación topográfica que no se considera objeto del presente documento. De este ámbito total, corresponden:

- 12.330 m² al Sector S-36.04.
- 90 m² a suelos incluidos en la delimitación del sector S-36.04 pero que queda fueran del ajuste realizado en el estudio de detalle aprobado inicialmente.
- 2.644 m² al actual Sistema General VGN-7.
- Y 107 m² corresponden a una porción de suelo urbano consolidado según el PGOU 2014 situada entre el sector S-36.04 y el sistema general de viario VGN-7 pero sin asignar.
- El resto del ámbito son los suelos del Sistema General de Espacios Libres EG-4



Ubicación ámbito. Vista aérea

Por otro lado, el ámbito en que se modifica la ordenación detallada es exclusivamente el Sector de Suelo Urbano No Consolidado S-36.04 "Carretera de Madrid".



Estracto Plano de Ordenación Detallada-Modificación propuesta

El sector estará constituido por las siguientes parcelas catastrales de diversa propiedad.

PARCELA		REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUP. TOTAL m²	SUP. INCLUIDA SECTOR m²	% SOBRE SECTOR
1	CL LA VENTOSA 1213 Suelo POLIG 47; PARC 1213	2266808VM4826S0001PX	1805	13.110	9.869	65,44%
2	CL LA VENTOSA 6[A] Suelo Polígono 43	2367407VM4826N0001TF	12826	8.332	5.027	33,33%
3	CL AVILA 1215 Suelo	2266823VM4826N0001XF	21579	185	185	1,23%
TOTAL					15.081	

La delimitación actual del Sector S-36.04 integra parte de la siguiente parcela, no incluida en la delimitación propuesta.

4	LG VALDECHOQUE 1215 Suelo Polígono 43	2266806VM4826N0001GF	37549	508	
---	--	----------------------	-------	-----	--

Para su correcta localización, se adjunta plano señalando las parcelas catastrales que conforman las diversas fincas registrales:



El sector contará con una superficie total de 15.081 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 dos años, por tratarse de un instrumento de planeamiento general. 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-36.04 , de forma que parte del suelo urbano calificado como Sistema General pasará a ser suelo urbano no consolidado, aumentando la superficie del sector hasta los 15.081 m².
- Modificación de la superficie y delimitación del sistema general de espacios libres EG-4 "San Isidro".

4.2.2. DELIMITACIÓN DETALLADA DE LOS ÁMBITOS

- Se propone una nueva delimitación para el Sector S-36.04, el Sistema General de Viario VGN-7 y el Sistema General de Espacios Libres EG-4, ajustadas y adaptadas a la documentación gráfica catastral.

4.2.3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

- Modificación de la densidad edificatoria del sector hasta los 10.000 m² por hectáreas. Se establece la nueva edificabilidad en 15.081 m².
- Se modifica el índice de variedad tipológica en un porcentaje mínimo del 30%.
- No se modifican los índices de variedad de uso e integración social. Al aumentar la superficie del sector y la densidad edificatoria se incrementan la edificabilidad de todos los usos y tipologías.

4.2.4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Definición de parcelas y volúmenes

- Modificación de las parcelas previstas según la organización inicial.
- Descripción de las alineaciones de las parcelas propuestas, posición de la edificación, ocupación, fondos edificables y alturas.

Redistribución de usos y edificabilidades (S-36.04)

- 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.

Modificación del aprovechamiento medio

- Se aumenta la densidad edificatoria lo que provoca un aumento del aprovechamiento medio del sector.

Modificación de la reserva de suelo para sistemas locales

- Disminuye de la superficie destinada para sistemas locales de espacios libres públicos anexa al monte de San Isidro. Sin embargo, se propone una nueva reserva para sistemas locales de equipamiento público. Por tanto, aumenta la superficie total destinada a dotaciones urbanísticas públicas.

Dotación plazas de aparcamiento

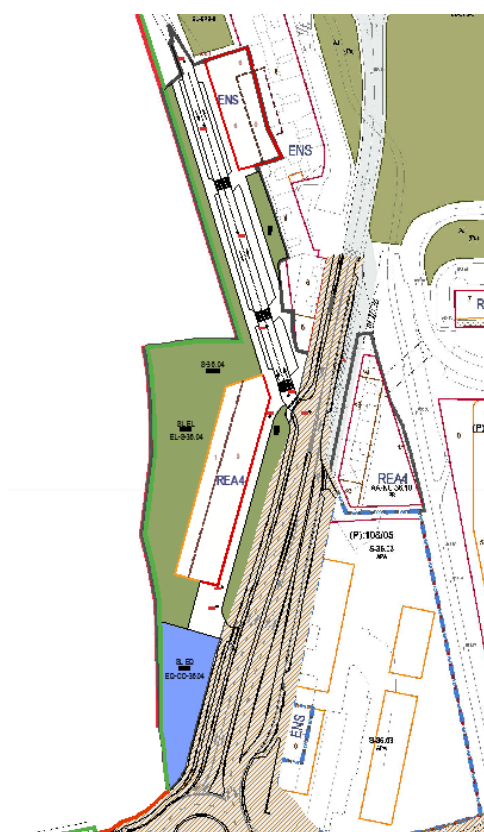
- Ajuste el número de plazas de aparcamiento en suelo público, reduciéndose al 50% del total requerido, según se establece en el artículo 104 del RUCyL.

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. Se crea una nueva calle de coexistencia para dar acceso a la parcela sur del sector.
- Definición de la continuación de la calle Ávila como vial de doble sentido de circulación.



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 del **Sector S-36.04 "Carretera Madrid"** estableciendo una comparación entre la ordenación vigente y en la modificación propuesta según ámbitos:

	PLANEAMIENTO VIGENTE	ORDENACIÓN PROPUESTA
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL		
Clase de suelo	Urbano no consolidado	
Superficie neta sector	1,2330 Has	1,5081 Has
Uso predominante	Residencial Vivienda Colectiva (RVC)	
Tipo edificatorio predominante	Edificación entre Medianeras	Edificación Abierta
Usos compatibles	Residencial (RR, RH, RS), Productivo (PCB, PO, PR2 y 3) y equipamiento privado.	
Edificabilidad máxima	10.600 m²	15.081 m²
Nº de viviendas	86	106
Variedad Tipológica	45 %	30 %
Índice de variedad de uso	Uso predominante: 90% Resto de usos: 10%	
Integración social	Vivienda libre: 70% Vivienda protegida: 30%	
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	9
Ordenanzas de aplicación	ENS - REA 4	
Equipamientos	0 m²	1.563 m²
Espacios libres públicos	5.220 m²	4.596 m²
Viario público	4.798 m²	4.454 m²
Plazas aparcamiento público	106	75
Edificabilidad por usos	Residencial VL, RR, RH: 6.678 m² Residencial VP, RS: 2.862 m² Productivo y EQ privado: 1.060 m²	Residencial VL, RR, RH: 9.501 m² Residencial VP, RS: 4.072m² Productivo y EQ privado: 1.508 m²
Aprovechamientos por usos	Residencial VL, RR, RH: 6.678 m² Residencial VP, RS: 2.118 m² Productivo y EQ privado: 1.293 m²	Residencial VL, RR, RH: 9.501 m² Residencial VP, RS: 3.013 m² Productivo y EQ privado: 1.840 m²
Aprovechamiento medio	0,8183	0,9518

En el **Sistema General de Viario VGN-7 "Remodelación Calle Madrid"** tan solo se modifican parámetros de ordenación general:

	PLANEAMIENTO VIGENTE	ORDENACIÓN PROPUESTA
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL		
Clase de suelo	Urbano	
Superficie	20.784 m ²	17.688 m ²
Agente Responsable Gestión	Ayuntamiento	
Agente Responsable Desarrollo y Ejecución	Ayuntamiento	
Obtención	Expropiación	
Programación	-	
Instrumento de Planeamiento	PGOU / PE	
Instrumento de Gestión y Ejecución	PU / Obras Ordinarias	
Coste Estimado de Ejecución	2.300.850 €	1.953.574 €
Coste Estimado de Obtención	1.246.380 €	851.425 €

Y lo mismo sucede en el **Sistema General de Espacios Libres EG-4 "Cerro de San Isidro"**:

	PLANEAMIENTO VIGENTE	ORDENACIÓN PROPUESTA
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL		
Clase de suelo	Urbano	
Superficie	134.155 m ²	134.587 m ²
Agente Responsable Gestión	Ayuntamiento	
Agente Responsable Desarrollo y Ejecución	Ayuntamiento	
Obtención	Conforme Legislación Vigente	
Programación	-	
Instrumento de Planeamiento	-	
Instrumento de Gestión y Ejecución	PU / Obras Ordinarias	
Coste Estimado de Ejecución	-	

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 Adisseo 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.

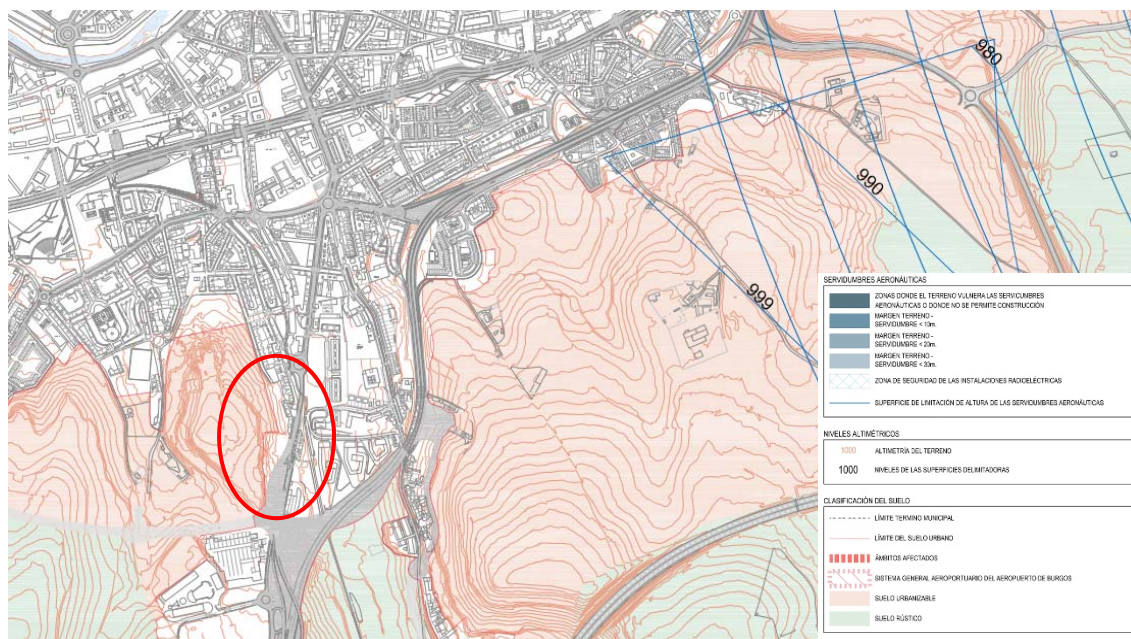
5.2. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

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 decreto 584/72 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.

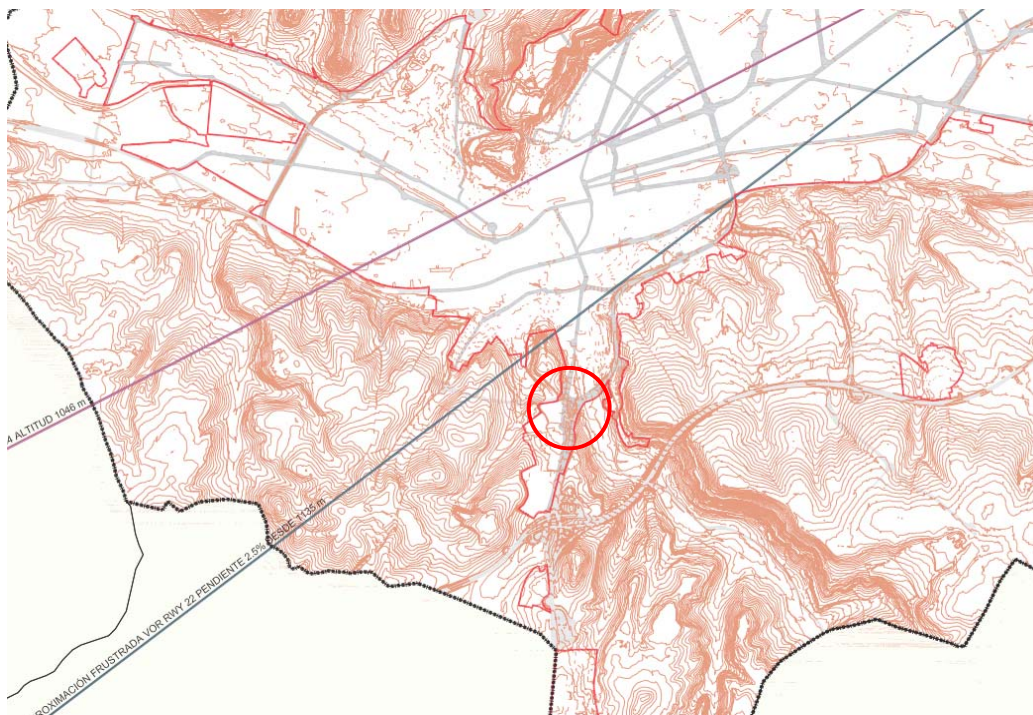
La totalidad del ámbito se encuentra incluida en las zonas de servidumbres aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Burgos, afectado por la envolvente de servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas, con un límite de 945 m de altitud y por las envolventes de aproximación final VOR 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 10 del Decreto 584/1972, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres aeronáuticas 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 podrán prohibir, limitar o condicionar actividades que puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dichas actividades son las siguientes:

- Las que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- Las que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- Las que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- Las que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- Las 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



Extracto de plano PO10-II-PGOUBU

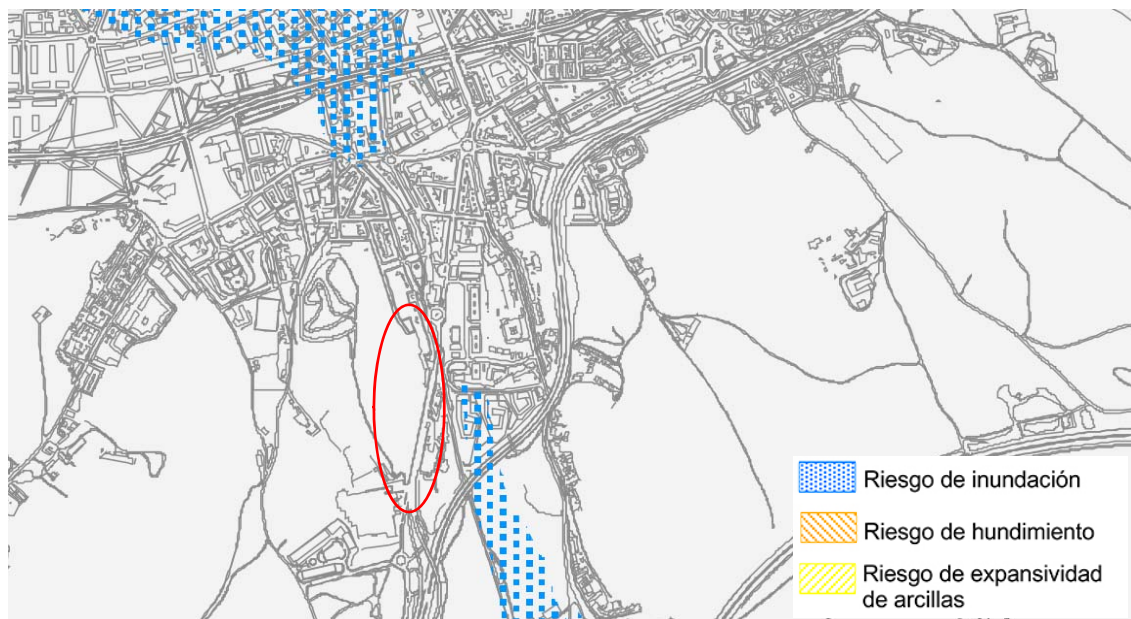
Los usos previstos que se establecen para el ámbito en el presente documento, no se encuentran en el listado del Real Decreto, por lo que se cumple con las limitaciones establecidas por las servidumbres aeronáuticas.

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 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013).

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.

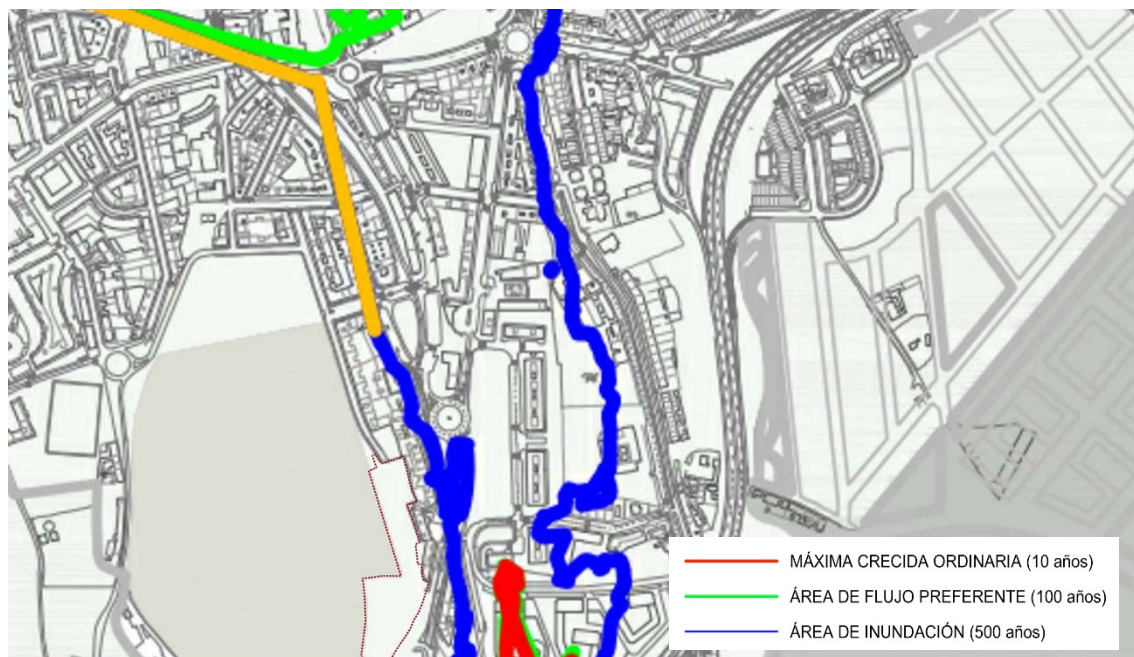
Tras analizar el entorno, no se considera que en el Ámbito de Intervención existan riesgos tecnológicos significativos. Tampoco el Plan de Emergencia Municipal de Burgos (PEMBUR) establece un nivel de riesgo especial sobre la parcela.



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 B 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).

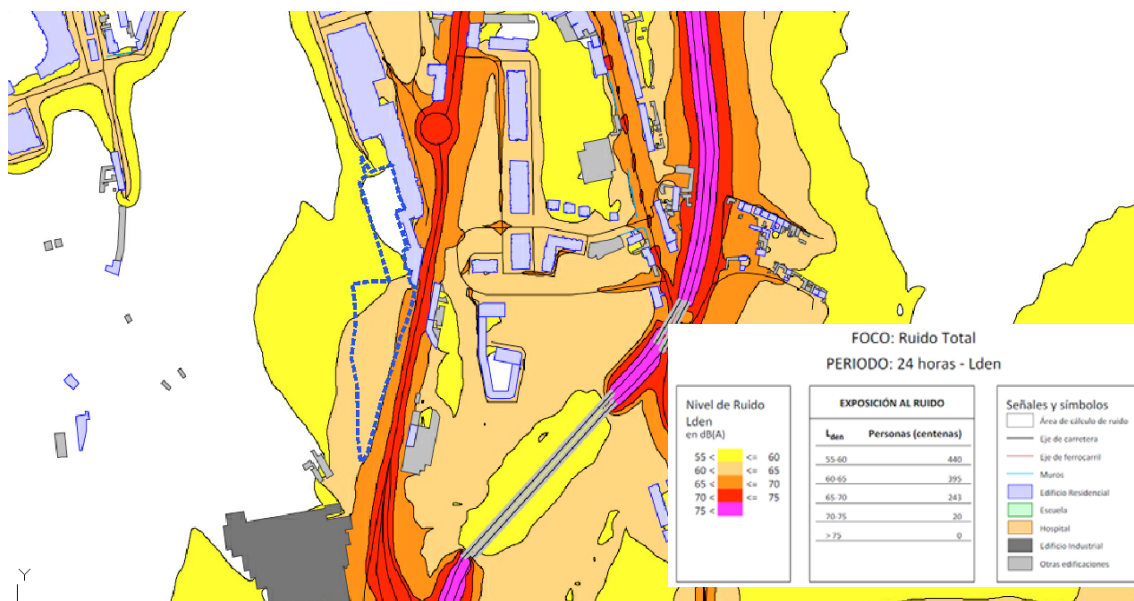


Extracto Plano de Zonificación Acústica PO-9-B-PGOUBU

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 de la Ventosa, principal foco de ruido del área.

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".



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

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

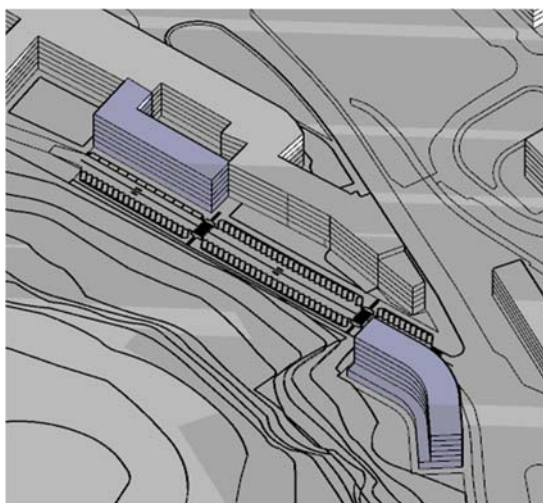
El sector se encuentra en el límite sur de la trama urbana de la ciudad de Burgos, y se desarrolla como continuidad de la calle Ávila, delimitada por la calle de La Ventosa y el monte de San Isidro, en un área fuertemente condicionada por la pendiente producida en la ladera de este último.

En la manzana definida por las calles Ávila, La Ventosa y Alfareros, se ubican las edificaciones más próximas al ámbito, desarrolladas en manzana cerrada con una altura de 6 plantas, que son en su mayoría inmuebles residenciales.

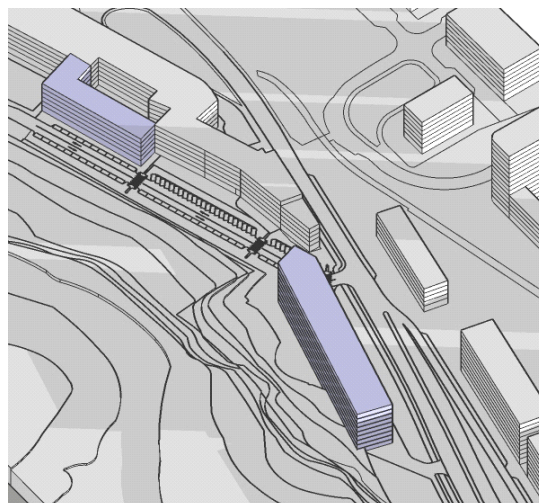
El nuevo volumen propuesto en la parcela norte, se desarrolla como cierre de la manzana existente es su lado oeste, manteniendo la altura de las edificaciones colindantes, y creando un patio interior de 45 metros de lado longitudinal, 16 metros en su lado norte y 11 metros en el lado sur. Este patio que delimita la ordenación detallada propuesta, es superior al definido inicialmente por el Plan General de Burgos, disminuyendo por tanto, la incidencia de los nuevos volúmenes sobre las edificaciones existentes.

La nueva volumetría planteada en el centro del ámbito se encuentra aislada, ubicándose la edificación más próxima en su esquina noreste a una distancia aproximada de 22 metros, mientras que las edificaciones situadas en el lado este, se encuentran separadas por la calle de la Ventosa a una distancia mayor de 35 metros, por lo que su incidencia en el soleamiento será prácticamente nula.

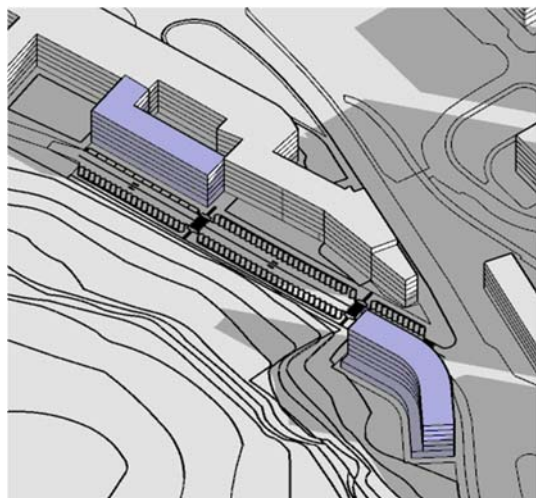
Con el objeto de analizar la influencia de los volúmenes propuestos sobre el entorno más próximo, se incluyen a continuación las infografías realizadas que muestran cronológicamente las condiciones de soleamiento del entorno el día 22 de diciembre, en la zona horaria UTC +1, correspondiente al ámbito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



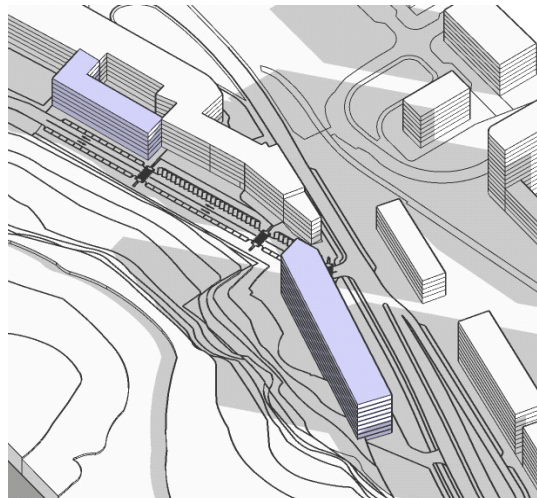
09:00 horas-Ordenación Estudio Detalle



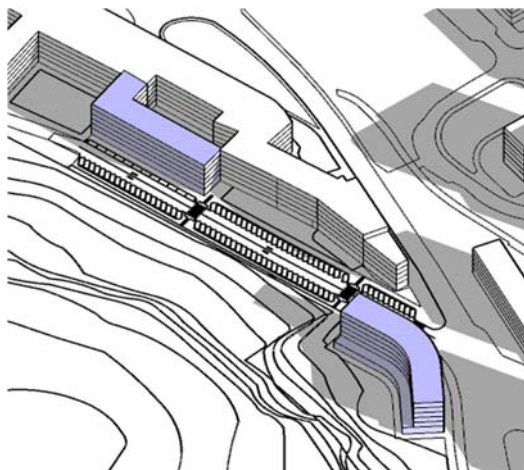
09:00 horas-Ordenación Propuesta



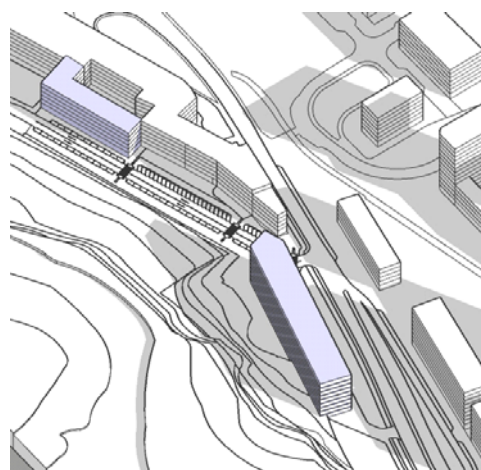
10:00 horas-Ordenación Estudio Detalle



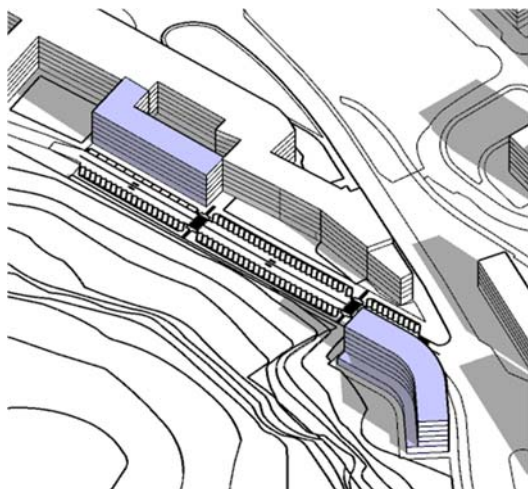
10:00 horas- Ordenación propuesta



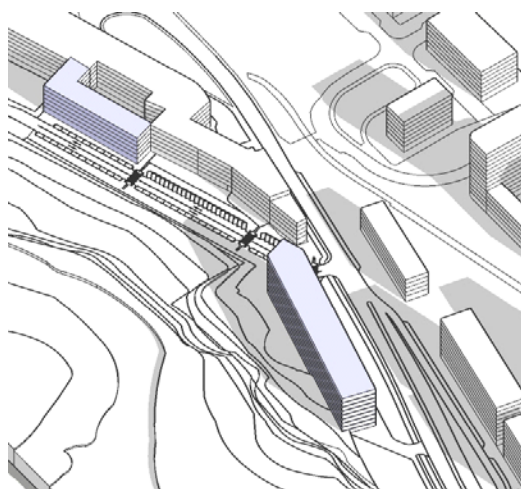
11:00 horas-Ordenación Estudio Detalle



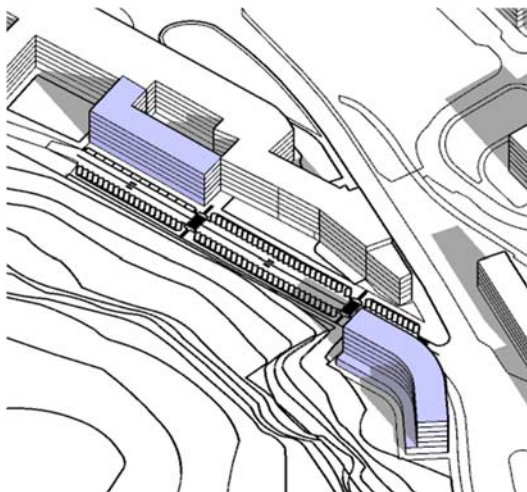
11:00 horas- Ordenación propuesta



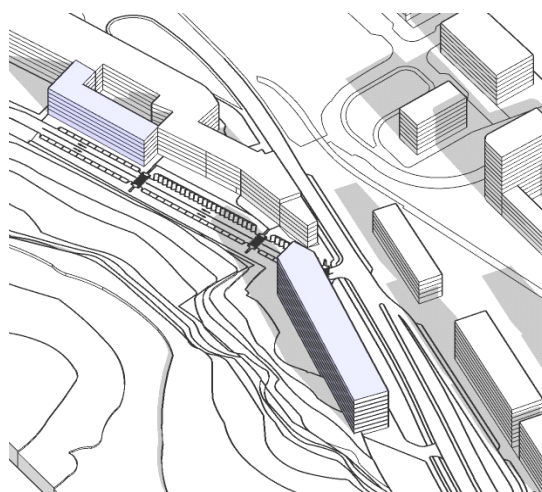
12:00 horas-Ordenación Estudio Detalle



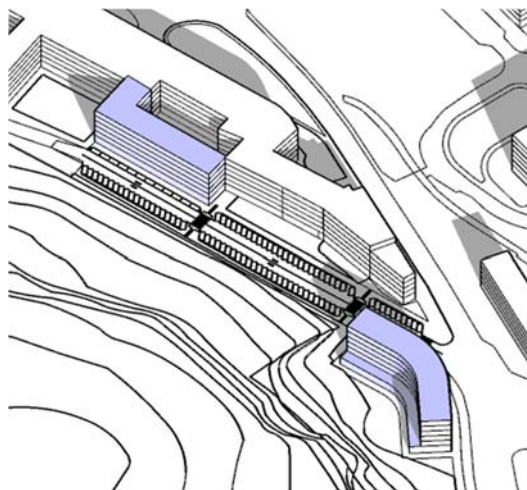
12:00 horas- Ordenación propuesta



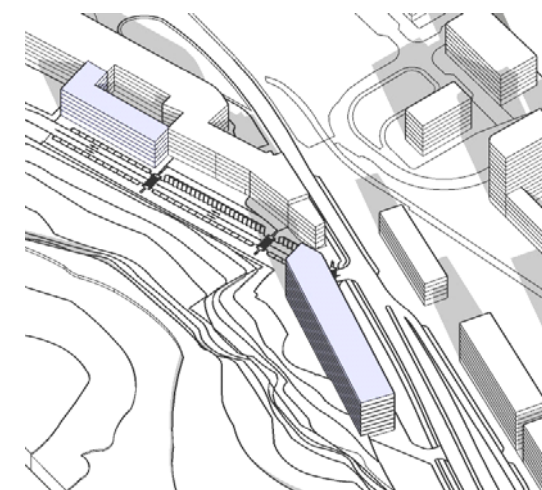
13:00 horas-Ordenación Estudio Detalle



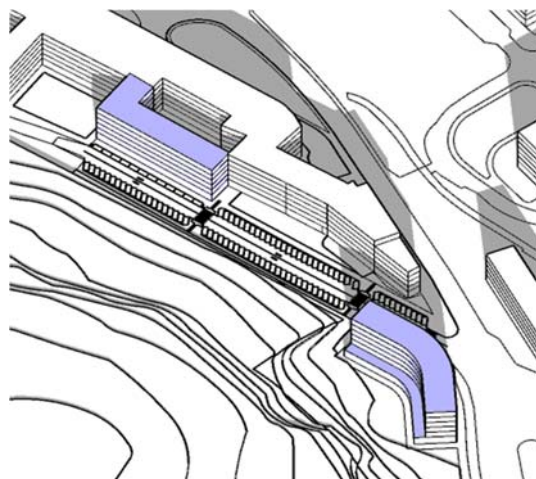
13:00 horas- Ordenación propuesta



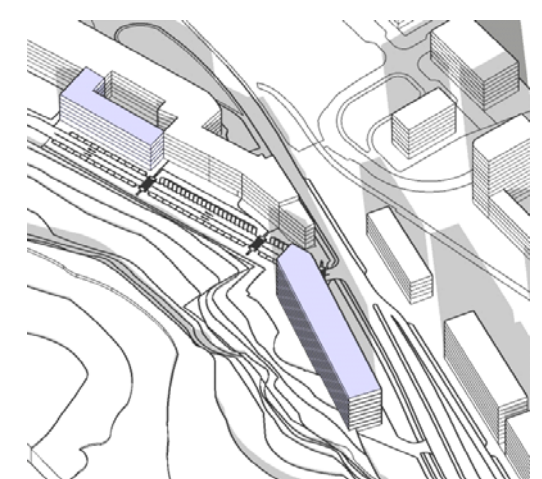
14:00 horas-Ordenación Estudio Detalle



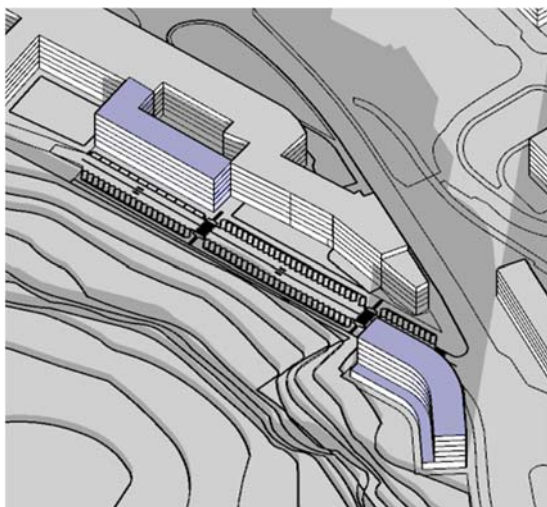
14:00 horas- Ordenación propuesta



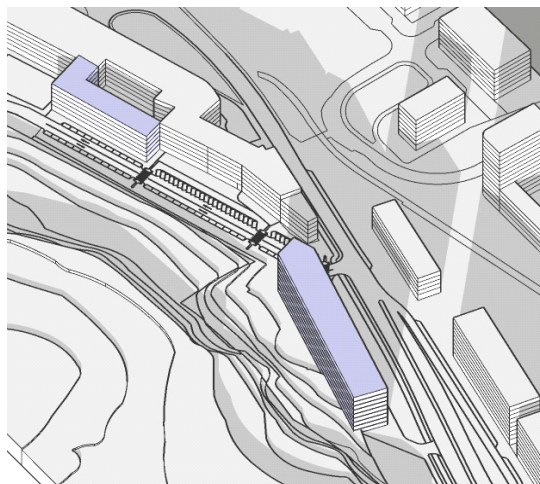
15:00 horas-Ordenación Estudio Detalle



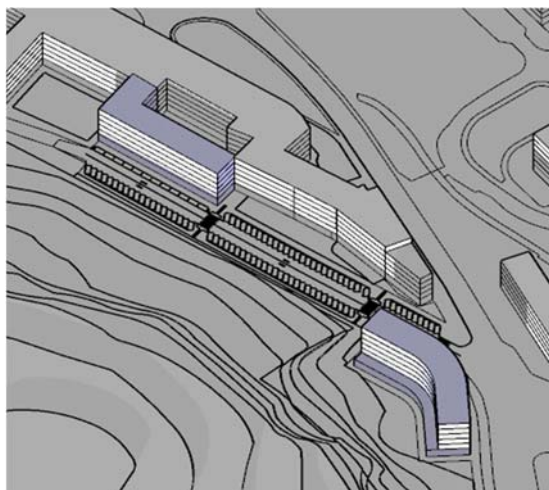
15:00 horas- Ordenación propuesta



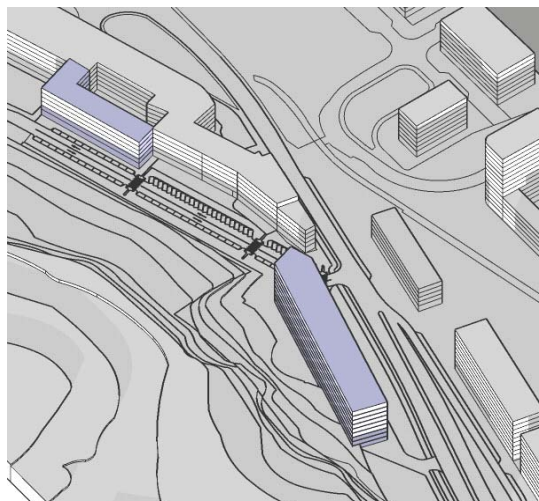
16:00 horas-Ordenación Estudio Detalle



16:00 horas- Ordenación propuesta



17:00 horas-Ordenación Estudio Detalle



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 TMA/851/2021, de 23 de julio, 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

El ámbito de la Modificación según se desprende de la documentación del PGOU 2014 de Burgos, no está afectado por el catálogo de protección arqueológica, ni tiene edificios catalogados que cuenten con algún tipo de protección.

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 tienen como objeto la viabilidad y desarrollo urbanístico de este sector en el borde sur de la ciudad de Burgos, generando nuevos viales que completarán las conexiones de las calles existentes, creando nuevos recorridos que complementan el entramado urbano. En la ordenación propuesta se han tenido en cuenta las necesidades y los posibles impactos sobre los diferentes colectivos sociales cuyos criterios de diseño se describen a continuación.

El estado actual de la calle Ávila supone una verdadera barrera física que impide conectar las edificaciones de esta zona con el resto de la ciudad de forma fluida. La finalización de la calle a modo de fondo de saco, genera zonas de movimiento sin continuidad, espacios escondidos y caos circulatorio que conlleva 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.



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-36.04 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, determinándose un plazo de cuatro años para el conjunto de los deberes urbanísticos del sector.

A fecha de hoy el ámbito no se ha desarrollado, habiéndose iniciado los trámites urbanísticos con la presente modificación del PGOUBu.

En la nueva ficha del ámbito propuesta se mantienen tanto la iniciativa privada como 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-36.04.

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-36.04 tomando como punto de partida para la primera Fase, la fecha de aprobación de esta modificación del PGOUBu (fecha orientativa octubre de 2024).

Fase 1. Proyecto de Actuación por Compensación del sector S-36.04

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 mayo 2025).

Fase 2. Proyecto de Urbanización del sector S-36.04 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 diciembre 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-36.04 y la puesta a disposición de la totalidad de los terrenos, para la ejecución completa de la Fase 3 (fin de plazo orientativo diciembre de 2026). Aun así se solicitará al Ayuntamiento la simultaneidad de la ejecución de las obras de edificación con las de urbanización.

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 84.995,90 €.

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 del ámbito. 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 PGOUBu. 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		Sector S-36.04
SUPERFICIE NETA		15.081 m ²
DATOS ZONIFICACIÓN A URBANIZAR		ÁMBITO MODIF PGOU
SUPERFICIE VIARIO Y AJARDINAMIENTO		5.460 m ²
SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES		6.159 m ²
ACTUACIONES EXTERNAS URBANIZACIÓN		400 m ²
DATOS ECONÓMICOS		
REDACCIÓN DE DOCUMENTOS	Asistencia Técnica	coste €/m ² neto
Modificación PGOU + Ordenación Detallada	5.113,45 €	0,34 €
Proyecto Actuación S-36.04	3.252,05 €	0,22 €
Proyecto Urbanización S-36.04	75.115,70 €	6,02 €
Total Asistencia Técnica Inicial	83.481,20 €	
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 sector S-36.04, 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	5.113,45 €
Proyecto Actuación S-36.04	3.252,05 €
Proyecto Urbanización S-36.04	75.115,70 €
TOTAL REDACCIÓN DE DOCUMENTOS	83.481,20 €
URBANIZACIÓN DEL SUELO	
VIARIO	928.200,00 €
ESPACIOS LIBRES	369.540,00 €
ACTUACIONES EXTERNAS DE URBANIZACIÓN	68.000,00 €
TOTAL URBANIZACIÓN DEL SUELO	1.365.740,00 €
TOTAL COSTES DE DESARROLLO ESTIMADOS	1.449.221,20 €

La repercusión de los costes de desarrollo del suelo sobre la superficie neta total, sobre la superficie de solares edificables resultantes de la ordenación y sobre la edificabilidad asignada al ámbito, se ha calculado para el ámbito de suelo delimitado.

REPERCUSIÓN DE COSTES DE DESARROLLO	
SUPERFICIE NETA	15.081 m ²
EDIFICABILIDAD	15.081 m ²
COSTES DE DESARROLLO ESTIMADOS	1.449.221,20 €
REPERCUSIÓN POR SUELO NETO	96,10 €
REPERCUSIÓN POR M ² TECHO EDIFICABLE	96,10 €

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-36.04, 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.

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	5.113,45 €
Proyecto Actuación S-36.04	3.252,05 €
Proyecto Urbanización S-36.04	75.115,70 €
TOTAL REDACCIÓN DE DOCUMENTOS	83.481,20 €
URBANIZACIÓN DEL SUELO	
VIARIO	928.200,00 €
ESPACIOS LIBRES	369.540,00 €
ACTUACIONES EXTERNAS DE URBANIZACIÓN	68.000,00 €
TOTAL URBANIZACIÓN DEL SUELO	1.365.740,00 €
TOTAL COSTES DE DESARROLLO ESTIMADOS	1.449.221,20 €

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 A del Sector

Ordenanza de aplicación: ENS Ensanche

Altura de la Edificación: 6 plantas / 0 plantas.

Uso Característico: Residencial Vivienda Colectiva.

Usos Compatibles: Residencia Comunitaria, Hotelero, Alojamiento de Integración Social y Garaje-Aparcamiento Bajo Rasante.

Edificabilidad Asignada: 4.939,00 m², de los cuales:

1.939 m² corresponden al 10% de aprovechamiento que debe cederse al Ayuntamiento (el aprovechamiento total del sector es 14.354 m², el 10% de dicho aprovechamiento es de 1.435 m², que aplicando el coeficiente 0,74 aplicable a vivienda protegida equivale a 1.939 m² de edificabilidad)

3.000 m² corresponde a edificabilidad lucrativa susceptible de ser materializada por promotores.

2. Parcela Resultante B del Sector

Ordenanza de aplicación: REA4 Edificación Abierta

Altura de la Edificación: 9 plantas / 1 planta.

Uso Característico: Residencial Vivienda Colectiva.

Usos Compatibles: Residencia Comunitaria, Hotelero, Alojamiento de Integración Social, Comercial, Oficinas, terciario recreativo, equipamiento privado y Garaje-Aparcamiento Bajo Rasante.

Edificabilidad Asignada: 10142,00 m², de los cuales:

10142,00 m², corresponde a edificabilidad lucrativa susceptible de ser materializada por promotores.

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			
S-36.04	Edificabilidad Lucrativa Asignada	Repercusión por m² techo edificable	Total Ingresos por Venta de suelo
Parcela resultante A. Vivienda Libre	3.000 m²	281,96 €	845.880,00 €
Parcela resultante A. Vivienda Protegida	1939 m²	208,65 €	404.572,35 €
Parcela resultante B. Vivienda Libre	6501 m²	281,96 €	1.833.021,96 €
Parcela resultante B. Vivienda Protegida	2133 m²	208,65 €	445.050,45 €
Parcela resultante B. Productivo	1508 m²	343,99 €	518.736,92 €
TOTAL INGRESOS ESTIMATIVOS POR VENTA PARCELAS S-36.04			4.047.261,68 €

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 DEL SECTOR S-36.04 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-36.04 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 del SECTOR S-36.04, 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://serviciostematicosext.hacienda.gob.es/sgcief/Cesel/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 / F	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 de vías públicas como de parques y jardines)	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 300 ml en viario y 350 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 4.454 m² que corresponden a la suma del viario local y general, y 7.624 m² que corresponden espacios libres públicos y ajardinamientos.

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 25 % 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 7.624 m² que corresponden a las superficies destinadas a sistemas locales de espacios libres públicos y ajardinamiento.

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	4.851.007,00 €	5,72 €/m
Limpieza Viario	Superficie en metros cuadrados con servicio de limpieza	8.000.000	8.080.000,00 €	1,01 €/m ²
Medio ambiente urbano (Parques y jardines)	Superficie: suma en kilómetros cuadrados de parques y jardines publicos	3.860.000	6.903.272,11 €	1,79 €/m ²
Pavimentación Vía Pública	Superficie de los tramos pavimentados	7.284.836	1.803.630,67 €	0,25 €/m ²

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	4.454,00		4.498,54 €
Alumbrado Público	5,72 €/m		300,00	1.716,00 €
Pavimentación Vía Pública	0,25 €/m ²	1.113,50		278,38 €
Gasto de Mantenimiento Anual				6.492,92 €

MANTENIMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES

	ratio estimada	superficie	longitud	gasto
Limpieza Viaria	1,01 €/m ²	7.165,00		7.236,65 €
Alumbrado Público	5,72 €/m		350,00	2.002,00 €
Medio Ambiente Urbano	1,79 €/m ²	7.165,00		12.825,35 €
Gasto de Mantenimiento Anual				22.064,00 €

TOTAL MANTENIMIENTO

28.556,92 €

En base a los costes efectivos durante el año 2021, obtenemos una cifra total de costes equivalentes, para el Sector S-36.04, de 28.556,92 €.

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 31.404,12 € en 2025 (año previsto para la puesta en servicio del sector).

Estimación gastos mantenimiento Sector S-36.04 "Carretera Madrid": 31.404,12 €

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 recogida 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 proporcionadas por la propiedad, estimando una repercusión por m² de 0,8947 €/m².

Aplicado a la totalidad de las parcelas privadas del ámbito del S-36.04 que suman una superficie de 3.462 m², el recibo del IBI recaudado actualmente por el Ayuntamiento en este sector es de 3.097,45 € (0,8947 €/m² x 3.462 m²).

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 zona, 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 1.305 €/m². Teniendo en cuenta que la edificabilidad prevista en el sector es de 15.081 m², la base imponible resultante de aplicar el valor medio al total edificado es de 19.680.705 €.

Aplicando a dicha base imponible el gravamen del 0,4568%, resultaría un ingreso anual aproximado, de forma directa, por recaudación del IBI, de 89.901,46 € 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 15.081 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 403.115,13 €, 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 106 nuevas viviendas lo que

supone 106 nuevos turismos. Por otro lado, la generación de nuevo suelo productivo en la parcela B 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 107 turismos y 1 camión en el sector S-36.04.

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-536.04 "Carretera Madrid":

A fecha 2023, se estima un total de ingresos anuales (IBI+IVTM) previsto (calculado con valores 2023) de 96.754,87 €. Actualizado a fecha 2025, prevista para la finalización de la tramitación del sector, el ingreso actualizado con el IPC sería de 102.677,04 €.

A fecha 2023, se estima un total de ingresos por ICIO (calculado con valores 2023) de 403.115.13 €.

Actualizado a fecha 2025, prevista para la finalización de la tramitación del sector, el ingreso actualizado con el IPC sería de 427.789 €.

5. 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, según las estimaciones de gastos e ingresos calculadas 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 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 del sector se estiman en 3.097,45 €.
- b) Los ingresos anuales por el **Impuesto de Bienes Inmuebles IBI de construcciones** (a fecha 2023) una vez desarrollada la totalidad del sector se estima en 89.901,46 €. Actualizado con IPC a 2025 se estiman en 95.404,15 €.
- c) Los ingresos anuales por el **Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica IVTM** (a fecha 2023) una vez desarrollada el ámbito se estiman en 6.853,41 €. Actualizado con IPC a 2025 se estiman

en 7.272,89 € anuales.

- d) Los ingresos anuales por la **suma de IBI y IVTM** (a fecha 2023) se estiman en 96.754,87. Actualizado con IPC a 2025 se estiman en 102.677,04 €.
- e) Los ingresos globales previstos por el **Impuesto de Construcción, Instalaciones y Obras ICIO** (a fecha 2023) de las construcciones en la totalidad del sector se estiman en 403.115,13 €. Actualizado con IPC a 2025 se estiman en 427.789,00 €.
- f) Los **gastos de mantenimiento anuales de viario y espacios libres** (actualizados con IPC a fecha 2025) se estiman en 31.404,12 €.

Una vez terminadas las obras de urbanización y habiendo alcanzado los terrenos del sector la condición de solar, se prevé hacer efectiva en el Año 1 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 2.686,78 € (apartados 4.2 del Estudio Económico). Los gastos estimados en mantenimiento ascienden a la cantidad de 14.474,25 €.

En al 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 (19.080,83 € por IBI, 85.557,80 € por ICIO y 1.454,58 € por IVTM). A esto debe añadirse el IBI de los solares sin construir, que se reducen a 2.149,42 al limitarse ya al 80% de la superficie disponible. Los ingresos totales previstos ascienden por tanto a la cantidad de 108.242,63 €, que actualizados con el IPC alcanzan la cantidad de 110.407,49 €. Los gastos estimados en mantenimiento actualizados con IPC ascienden a 31.404,12 €.

A partir de este momento se estima que cada año se enajenará un 10% de los solares, hasta alcanzar la venta total del sector 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	3.097,45 €	2.477,96 €	2.168,22 €	1.858,47 €	1.548,73 €
IBI Construcciones	0,00 €	19.080,83 €	28.621,24 €	38.161,66 €	47.702,07 €
21.558,79 € ICIO	0,00 €	85.557,80 €	42.778,90 €	42.778,90 €	42.778,90 €
IVTM	0,00 €	1.454,58 €	2.181,87 €	2.909,16 €	3.636,45 €
TOTAL INGRESOS	3.097,45 €	108.571,17 €	75.750,23 €	85.708,19 €	95.666,15 €
TOTAL INGRESOS CON IPC ACTUALIZADO	3.097,45 €	110.742,59 €	78.810,54 €	90.954,21 €	103.552,11 €
TOTAL GASTOS CON IPC ACTUALIZADO	31.404,12 €	32.032,20 €	32.672,85 €	33.326,30 €	33.992,83 €
BALANCE	-28.306,67 €	78.710,39 €	46.137,69 €	57.627,91 €	69.559,28 €
BALANCE ACUMULADO	-28.306,67 €	50.403,72 €	96.541,41 €	154.169,32 €	223.728,61 €

	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
porcentaje de ejecución prevista	10%	10%	10%	10%	10%
IBI Solares	1.238,98 €	929,24 €	619,49 €	309,75 €	0,00 €
IBI Construcciones	57.242,49 €	66.782,90 €	76.323,32 €	85.863,73 €	95.404,15 €
ICIO	42.778,90 €	42.778,90 €	42.778,90 €	42.778,90 €	42.778,90 €
IVTM	4.363,74 €	5.091,03 €	5.818,31 €	6.545,60 €	7.272,89 €
TOTAL INGRESOS	105.624,11 €	115.582,06 €	125.540,02 €	135.497,98 €	145.455,94 €
TOTAL INGRESOS CON IPC ACTUALIZADO	116.617,55 €	130.164,18 €	144.206,03 €	158.757,48 €	173.833,32 €
TOTAL GASTOS CON IPC ACTUALIZADO	34.672,69 €	35.366,14 €	36.073,46 €	36.794,93 €	37.530,83 €
BALANCE	81.944,86 €	94.798,04 €	108.132,56 €	121.962,55 €	136.302,49 €
BALANCE ACUMULADO	305.673,47 €	400.471,51 €	508.604,07 €	630.566,63 €	766.869,11 €

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	95.404,15 €
ICIO	0,00 €
IVTM	7.272,89 €
TOTAL INGRESOS	102.677,04 €
TOTAL INGRESOS CON IPC ACTUALIZADO	115.631,03 €
TOTAL GASTOS CON IPC ACTUALIZADO	38.281,45 €
BALANCE ANUAL	77.349,58 €

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 del sector S-36.04 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 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 el presente documento de modificación del Plan General de Ordenación Urbana.



CONCLUSIÓN

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

Burgos, Mayo de 2025

LOS ARQUITECTOS

Alberto Sáinz de Aja del Moral

José Manuel Barrio Eguíluz

VºBº LA PROPIEDAD

JUNTA DE COMPENSACIÓN SECTOR DE SUELO NO CONSOLIDADO
S-36.04 "CARRETERA DE MADRID" (EN CONSTITUCIÓN)