

MEMORIA VINCULANTE

INDICE

TITULO PRELIMINAR.

Objeto del Plan Parcial

TITULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

- 1.1. Generalidades
 - 1.1.1. Justificación
 - 1.1.2. Contenido
- 1.2. Conveniencia y oportunidad
 - 1.2.1. En el ámbito administrativo
 - 1.2.2. En el ámbito comercial

TITULO II. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

- 2.1. Criterios y objetivos ambientales
 - 2.1.1. Medio natural
 - 2.1.2. Paisaje
 - 2.1.3. Salubridad
- 2.2. Criterios de acceso a las infraestructuras
 - 2.2.1. Movilidad
 - 2.2.2. Aparcamientos
 - 2.2.3. Servicios urbanos
- 2.3. Criterios urbanísticos
 - 2.3.1. Contexto normativo
 - 2.3.2. Integración con áreas colindantes.
 - 2.3.3. Accesibilidad
 - 2.3.4. Servidumbres aeronáuticas
- 2.4. Descripción general de la solución adoptada.

TITULO III. ORDENACION GENERAL

- 3.1. Clasificación
- 3.2. Delimitación del ámbito
- 3.3. Superficie y edificabilidad
- 3.4. Sistema general adscrito
- 3.5. Régimen de usos

TITULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA.

- 4.1. Alineaciones y rasantes
 - 4.1.1. Alineaciones
 - 4.1.2. Rasantes
- 4.2. Sistema viario
 - 4.2.1. Accesos motorizados
 - 4.2.2. Red viaria local
 - 4.2.3. Accesos e itinerarios no motorizados.
 - 4.2.4. Transporte público
- 4.3. Aparcamiento
 - 4.3.1. Vehículos automóviles
 - 4.3.2. Plazas de aparcamiento adaptadas
 - 4.3.3. Vehículos de carga
 - 4.3.4. Bicicletas
 - 4.3.5. Conexión peatonal y ciclista con el suelo urbano

.../...

- 4.4 Áreas con aprovechamiento lucrativo
 - 4.4.1. Área de edificación A
 - 4.4.2. Área de edificación B
 - 4.4.3. Área de edificación C
- 4.5. Espacios libres y suelo de equipamiento público
 - 4.5.1. Parcela de equipamiento público
 - 4.5.2. Espacios libres públicos
 - 4.5.3. Sistema local de ajardinamiento
- 4.6. Sistema local de servicios urbanos.
 - 4.6.1. Abastecimiento de agua
 - 4.6.2. Saneamiento de aguas residuales
 - 4.6.3. Evacuación de aguas pluviales
 - 4.6.4. Suministro eléctrico
 - 4.6.5. Suministro de gas natural
 - 4.6.6. Telecomunicaciones
- 4.7. Suelo de cesión obligatoria y gratuita
 - 4.7.1. Parcela de equipamiento público
 - 4.7.2. Espacios libres de uso público
 - 4.7.3. Sistema local de ajardinamiento
 - 4.7.4. Sistema viario local
- 4.8. Aprovechamiento medio
 - 4.8.1. Definición y cálculo
 - 4.8.2. Coeficientes de ponderación
 - 4.8.3. Aprovechamiento medio
- 4.9. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

TITULO V. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO DE LA ORDENACIÓN

- 5.1. Justificación de cumplimiento de la normativa urbanística
- 5.2. Justificación de cumplimiento de la normativa sectorial de comercio
- 5.3. Justificación de cumplimiento de la normativa de carreteras
- 5.4. Justificación de cumplimiento de la normativa navegación aérea

TITULO VI. PLAN DE ETAPAS, ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

- 6.1. Objeto y contenido
- 6.2. Plan de etapas
- 6.3. Estudio económico
 - 6.3.1. Gastos de planeamiento y gestión urbanística
 - 6.3.2. Coste de urbanización general
 - 6.3.3. Resumen de presupuesto
- 6.4. Recursos
- 6.5. Sostenibilidad económica

TITULO VII. RESUMEN EJECUTIVO

- 7.1. Datos generales
- 7.2. Descripción general y justificación de la solución adoptada
- 7.3. Distribución general del suelo calificado
- 7.4. Usos
- 7.5. Dotaciones e infraestructuras locales
- 7.6. Aprovechamiento lucrativo
- 7.7. Plazos y presupuesto

MEMORIA VINCULANTE

TITULO PRELIMINAR

OBJETO DEL PLAN PARCIAL.

Es objeto de este Plan Parcial establecer la ordenación detallada de sector de suelo urbanizable con uso comercial S-37 Cortes del PGOU de Burgos. Este Plan Parcial no tiene la condición de *planeamiento habilitante* requerido en la normativa sectorial comercial para la implantación de grandes superficies comerciales.

Una vez gestionado el sector, y adquirido el suelo la calificación de urbano, las licencias comerciales requerirán la aprobación de un Plan Especial como planeamiento habilitante en el ámbito de la parcela que lo requiera por razón de su uso.

TITULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

1.1. GENERALIDADES

1.1. 1. Justificación.

El presente Plan Parcial se justifica en el derecho que los propietarios de terrenos que hayan sido clasificados como suelo urbanizable por el planeamiento general y que carezcan de ordenación detallada, tienen a promover su urbanización y transformación en suelo urbano, presentando al ayuntamiento para su aprobación, el documento de planeamiento que establezca la ordenación detallada. Los planes parciales son los instrumentos de planeamiento de desarrollo necesarios y adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbanizable.

Se da cumplimiento con la presentación de este Plan Parcial, que modifica el documento de igual título presentado en septiembre de 2019, para su trámite y aprobación, al plazo de 6 años definido por el Plan General para establecer la ordenación detallada del sector S-37 Cortes

1.1.2. Contenido.

Se redacta la presente Memoria Vinculante como documento normativo de este Plan Parcial del sector S-37 del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, según lo definido en el artículo 142 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, *donde se expresen y justifiquen los objetivos y propuestas de ordenación, haciendo referencia al menos a los aspectos citados en el artículo 136.1.*

Forman parte del Plan Parcial, además, los siguientes documentos que se relacionan como preceptivos en el artículo 136.2 del RUCYL:

- Documentos de información en formatos de memoria y planos, con el contenido de los datos de partida referidos a características físicas del territorio, valores relevantes necesarios y estado de los servicios urbanos en el entorno, además del contexto normativo, todo ello necesario para fundamentar las decisiones de planeamiento.
- Planos de Ordenación que recogen la representación gráfica de las determinaciones formales y dimensionales del Plan Parcial.
- Ordenanzas de edificación y usos del suelo que particularizan el contexto normativo del PGOU al ámbito del sector.
- Estudio económico, desarrollado como un título específico de esta Memoria vinculante, con las determinaciones de programación y financiación.

1.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

1.2.1. En el ámbito administrativo.

El PGOU de Burgos, para el sector S-37 Cortes, dispone el plazo de 6 años para establecer la ordenación detallada, el cual se contará a partir de la fecha de publicación de la orden FYM de aprobación definitiva en BOCYL el 10 de abril de 2014 y con la prórroga que se deriva de las medidas de confinamiento por pandemia. Procede por tanto la presentación a trámite y aprobación del Plan Parcial que se produjo con una primera redacción, con fecha 6 de septiembre de 2019 con margen razonable de tiempo para disponer a término de ese plazo con la aprobación cumpliendo lo establecido por Plan General.

1.2.2. En el ámbito comercial.

El nuevo complejo comercial y de ocio que se propone sobre suelo urbanizable mediante este Plan Parcial, se sitúa al Sur de la ciudad de Burgos, en un nudo de comunicación periférico del casco urbano, distante también de los polígonos industriales, pero contiguo a la vía con más entidad y densidad de tráfico de las que atraviesan el municipio, que reúne la triple condición de vía internacional como E-80, autovía nacional de primer orden como A-1 y circunvalación de la ciudad de Burgos como BU-30. El acceso al centro comercial es además directo e inmediato por la contigua salida 238. La comunicación con el centro de la ciudad se apoya en los accesos al contiguo barrio de Cortes a través de la BU-02 Penetración de Cortes y otras vías secundarias, como la CL-8020.

La ubicación dista de otros centros comerciales existentes, lo suficiente para aportar una beneficiosa distribución de equipamientos al situarse uniformemente distante:

- del centro comercial el Mirador (Carrefour) al norte de la ciudad, a 4,8 km;
- del centro comercial Parque Burgos (El Corte Inglés) al sur, a distancia de 3,6 km;
- del centro comercial Camino de la Plata (Alcampo), en el casco urbano, a distancia de 3,7 km.

Otros establecimientos de superficies medias, comerciales minoristas o de ocio, se emplazan en polígonos industriales, sin constituir conjunto o complejo comercial como los siguientes que se citan sin ánimo de relación exhaustiva: gimnasio beUp Burgos y BricoMart Construcción en el P.I. Villalonquéjar, pistas deportivas como Burpadel y Fútbol Indoor Burgos en P.I. el Gamonal; en este mismo polígono BricoCento, MásSofá o Rapidmueble Burgos, BigMat (construcción) Hotelhogar (equipamiento de hostelería) y otras superficies medianas comerciales que salpican los polígonos industriales más antiguos, con frecuencia sin el soporte de servicios convenientes para concurrencia comercial minorista, como el transporte público o la dotación de estacionamientos que ahora son requeridos por la normativa comercial autonómica o municipal.

Se constituye por tanto el sector S-37 Cortes, como un polo de actividad comercial opuesto a la "terciarización" creciente de los polígonos industriales, fenómeno que ha dado origen a algunos conflictos normativos y funcionales en esas áreas al ser ocupadas con usos impropios, sobre suelo promovido con ayudas públicas destinadas a impulsar la actividad industrial. Contribuye esta ocupación con usos comerciales y de ocio al encarecimiento del suelo industrial, por concurrencia en la demanda y al admitir el comercial por sus características, una mayor repercusión del precio del suelo en la inversión, lo que va en sentido contrario del objetivo generalmente perseguido y subvencionado por las administraciones de poner en el mercado suelo industrial barato.

La situación del sector S-37, por visibilidad y accesibilidad, resulta estratégica para actividades comerciales y de ocio, básicamente para la población de la propia ciudad y su Alfoz que suman una población que alcanza los 200.000 habitantes, pero también para un ámbito más amplio con localidades importantes situadas en un entorno de 50 km (30 minutos), con las que se suman más de 226.000 y sin evaluar los usuarios transeúntes de la autovía A-1 (BU-30) contigua que soporta el paso de 35.000 vehículos diarios.

TITULO II. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

2.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS AMBIENTALES

2.1.1. Medio natural

El Documento Inicial Estratégico de Impacto ambiental, que ha sido tramitado como inicio de la evaluación estratégica ordinaria, analiza las alteraciones que la urbanización y edificación derivadas de la ordenación inducen en el medio físico y biológico estableciendo como conclusión *que el ámbito de actuación se encuentra en un área sin especial valor natural, no se contemplan afecciones ambientales significativas.*

- Es criterio de este Plan Parcial, si no mantener el medio natural, hoy muy humanizado y básicamente de cultivo, si establecer ámbitos para alojamiento de las especies de fauna existentes que forman parte del Listado de Especies en Régimen de Protección Especial, mediante el sobredimensionado de los espacios verdes y libres con tratamiento vegetal, superando ampliamente los estándares mínimos normativos de superficie y funcionalidad establecidos para los espacios libres públicos con la incorporación de otros de accesibilidad limitada naturalizados.
- Por otra parte, considerando el entorno rústico del sector, propiciar con el diseño y materiales de suelo, la superficie permeable que aporte en lo posible caudal a los estratos freáticos y colabore a la laminación y retardo de la escorrentía superficial, disminuyendo el volumen de los aportes instantáneos a los arroyos de vertido.

2.1.2. Paisaje

- Se ha tenido en cuenta que la edificación podrá suponer una alteración en la percepción del paisaje que afectaría a elementos naturales o culturales. Concretamente la Cartuja de Miraflores, monasterio catalogado como Bien de Interés Cultural, aunque se encuentra a una distancia mínima de 1.600 m.
- La volumetría de la edificación y básicamente su altura y color, supondrán el mínimo impacto de las vistas si las hubiere, desde la Cartuja de Miraflores.
- Mitigar el impacto visual de la gran superficie pavimentada, los reflejos de coches aparcados y generar condiciones de uso favorables ante los efectos de soleamiento y de viento mediante plantación de arbolado.
- Integrar el medio urbano contiguo del barrio de Cortes con la nueva estructura urbana mediante la transición volumétrica y la adaptación cromática.

2.1.3. Salubridad

- Prever las infraestructuras precisas para la recogida y evacuación de residuos sólidos producidos por las distintas actividades posibles y un sistema ordenado para recogida, carga y transporte regular de residuos sólidos a lugares de tratamiento o vertido autorizados.
- Incorporar en el ciclo de uso y vertido del agua los procedimientos necesarios de potabilización del suministro y depuración de aguas residuales a través de las infraestructuras urbanas municipales.
- Asegurar el confort acústico en los espacios abiertos públicos o privados, comprobando los niveles de ruido y adoptar las medidas correctoras que procedan a partir del estudio de ruido.

2.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ACCESO A LAS INFRAESTRUCTURAS

2.2.1. Movilidad

- Analizar las alteraciones en la movilidad que el gran establecimiento comercial inducirá en el sistema viario próximo existente, adoptando criterios de adecuación para el tráfico rodado de vehículos, el establecimiento de carril bici, el acceso peatonal desde los ámbitos urbanos y previsión de transporte colectivo, público y privado.
- Garantizar la movilidad de población y mercancías tanto en el interior del ámbito ordenado como en el acceso a este, para lo cual deberá definir y construir el viario necesario para los distintos medios: de automóvil, bicicleta y desplazamiento peatonal. Se habrán de incorporar las conclusiones y recomendaciones del estudio de tráfico para garantizar los estándares de densidad y seguridad de la red viaria de accesos.
- El viario interno dará servicio a los espacios destinados a aparcamiento general y de clientes, así como a los suministros, permitiendo la fluidez de tráfico y la maniobrabilidad en el interior del ámbito ordenado.
- Previsión de espacio para el transporte colectivo, tanto público como privado, para comunicación con las áreas urbanas consolidadas, sean centrales o periféricas.
- Incorporar carril bici que servirá como plataforma de transporte para los nuevos vehículos alternativos de movilidad individual, incorporando las condiciones y elementos necesarios de uso y seguridad, estacionamiento y señalización.

2.2.2. Aparcamientos.

- Garantizar dotación de estacionamiento suficiente, incluso para estimaciones más desfavorables.
- Cumplir los estándares en cuanto a número y tipo de estacionamientos para vehículos que se determinan tanto en la legislación urbanística y el planeamiento municipal, como en la sectorial de la Comunidad de Castilla y León.
- Se dotará al desarrollo urbanístico del sector del número de plazas de estacionamiento para bicicletas que cumpla simultáneamente todos los requerimientos normativos.
- Previsión de los espacios de estacionamiento y carga para los vehículos industriales de suministro y espacios propios de estacionamiento.

2.2.3. Servicios urbanos.

- Para las redes de los distintos servicios urbanos se tendrán en cuenta las previsiones de modificación y ampliación que formula el PG.
- Se establecerá el predimensionado de las demandas globales para los distintos servicios de forma que se pueda determinar la viabilidad de cada uno y las condiciones de trazado y capacidad de los enlaces con las redes generales.
- Se modificará la línea eléctrica de alta tensión que sobrevuela el sector estableciendo el desvío de acuerdo con la compañía titular de la red.
- Se aplicarán criterios de máxima economía y tratamiento adecuado del agua en el ciclo de suministro, uso y vertido que se realiza en el sector.

2.3. CRITERIOS URBANÍSTICOS.

2.3.1. Contexto normativo.

- El contenido del plan parcial y las condiciones de la ordenación detallada que establece, se atienen a lo dispuesto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 22/2004 y modificaciones posteriores.
- Se dará cumplimiento a las determinaciones del PGOU implementado sus condiciones de ordenación general y desarrollando sus objetivos en cuanto a usos de suelo y densidad, la integración de infraestructuras, así como a las condiciones ambientales, de movilidad y otras.
- Sin ser documento habilitante para la instalación de grandes superficies comerciales, el plan parcial deberá contener y resolver las condiciones de equipamientos, infraestructura y accesos establecidas por la Norma Técnica Urbanística sobre equipamiento comercial, decreto 28/2010 de la Junta de Castilla y León, para desarrollar en el ámbito que corresponda, el Plan Especial habilitante.
- La ordenación detallada no habrá de incorporar rigidez ni predeterminación a los usos productivos más allá de los establecidos por la ordenación general, de modo que la fase posterior al desarrollo urbanístico, la comercialización del suelo y su gestión por operadores comerciales, disponga de la flexibilidad suficiente para adaptarse a las demandas del momento y el lugar.
- Desarrollar los enlaces de las infraestructuras locales del sector con las generales en coherencia con el Plan Especial de Infraestructuras y Servicios que se tramita en paralelo con este Plan Parcial, para definir en detalle esos elementos fuera de su ámbito.

2.3.2. Integración con áreas colindantes

- Disponer volúmenes de edificación y espacios libres públicos, considerando el valor de un paisaje urbano legible, donde la percepción de los distintos usos sea clara y la orientación de movilidad dentro del ámbito, intuitiva.
- Procurar la calidad ambiental mediante una adecuada escala de la construcción y la introducción de elementos vegetales que conformen los ámbitos visuales de calidad y mejoren la habitabilidad con la aportación de sombra, atenuación acústica y reducción del viento.
- Disponer usos y volúmenes de edificación procurando la transición apropiada de escala entre los edificios comerciales y las viviendas unifamiliares de sectores contiguos, estableciendo los elementos diferenciadores de esa transición.
- Los espacios libres públicos y sistema viario, habrán de la integrarse con los correspondientes del ámbito residencial contiguo procurando la continuidad de calles y espacios libres públicos para mejorar las prestaciones funcionales.

2.3.3. Accesibilidad.

- Implementar los elementos que permitan alcanzar los objetivos de "*movilidad universal*" tanto en la urbanización local como en los enlaces con el suelo urbano externo, no sólo del contiguo barrio de Cortes sino el casco urbano de Burgos.
- Incorporar criterios de accesibilidad en los elementos de urbanización y servicios anticipando la aplicación de la Orden VIV-561-2010 *que desarrolla las condiciones técnicas de accesibilidad en los espacios públicos urbanizados*, en el futuro proyecto de urbanización.

2.3.4. Servidumbres aeronáuticas.

La totalidad de los ámbitos de ordenación se encuentran incluidos en la Zona de Servidumbres aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Burgos (Villafría). En los planos de información de este plan parcial, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del aeropuerto de Burgos que afectan a dichos ámbitos, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna de las construcciones (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objetos fijos (postes, antenas aerogeneradores incluidas sus patas, carteles, etc.) así como el gálibo de viario o vía férrea.

Así mismo, los ámbitos de ordenación se encuentran incluidos en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas correspondiente a las Instalaciones Radioeléctricas para la navegación aérea presentes en las comunidades autónomas de Castilla y León, Castilla La Mancha, Extremadura y Comunidad de Madrid para el caso de que las instalaciones sean aerogeneradores. Dado que el Plan Parcial del S-37 "Cortes", no se contempla la instalación ni modificación de aerogeneradores, estas servidumbres no afectan a su desarrollo.

2.4. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

La ordenación asume las condiciones de acceso determinadas por la estructura viaria existente que circunda y delimita el sector, así como a los especiales condicionamientos topográficos del emplazamiento y las limitaciones volumétricas, de usos, estándares de equipamientos y otras, del planeamiento general. Se da por otra parte cumplimiento a los objetivos y criterios propuestos, enumerados en apartado precedente.

La ordenación proyectada responde al concepto o modelo comercial de "parque de medianas", destinado a establecimientos individuales que, por su requerimiento de superficie comercial superior a 2.500 m², no tienen cabida en los pequeños centros o galerías comerciales ni en comercio de proximidad. Se ampara este uso de complejo comercial de grandes superficies en el establecido por el PG como predominante en el sector con el 80% de la edificabilidad, designado como PCA3 *Complejos Comerciales* y que se define como *"conjunto de establecimientos independientes de comercialización minorista proyectados y gestionados unitariamente, que pueden estar integrados en una o varias edificaciones"* (normativa del PGOU art. 47). Otros usos comerciales, de oficinas, ocio o dotaciones, son compatibles con edificabilidad del 20% del total.

La ordenación física del sector se basa en dos elementos estructurantes que son el sistema viario y la edificación, derivando todos los demás elementos de la posición de estos y del cumplimiento de las determinaciones normativas en cuanto a servicios y su dimensionado.

El acceso de llegada para vehículos automóviles se prioriza en el carril de servicio que se proyecta en el viario 4VG y la salida en la glorieta que pone fin a ese viario justo antes del comienzo de las calles propias del barrio de Cortes, completando su configuración actual para ordenar y dar cabida a seis vías convergentes, tres existentes, dos más previstas en el sector S-19 contiguo y la que se propone como salida general para el sector que se ordena. La conexión de las calles proyectadas con las existentes en la zona urbana Z49 Cortes oeste, contigua, permiten un sistema secundario de comunicación con la estructura urbana del barrio de Cortes y un acceso indirecto desde la referida rotonda.

La edificación con usos lucrativos ocupará tres ámbitos que se designan como A, B y C, de los cuales el primero acapara la mayor parte de la edificabilidad con el uso urbanístico dominante: PCA3 *complejos comerciales*. Los B y C, de capacidad y escala muy inferior, se destinarán a usos compatibles que no se corresponden necesariamente con la definición de gran superficie

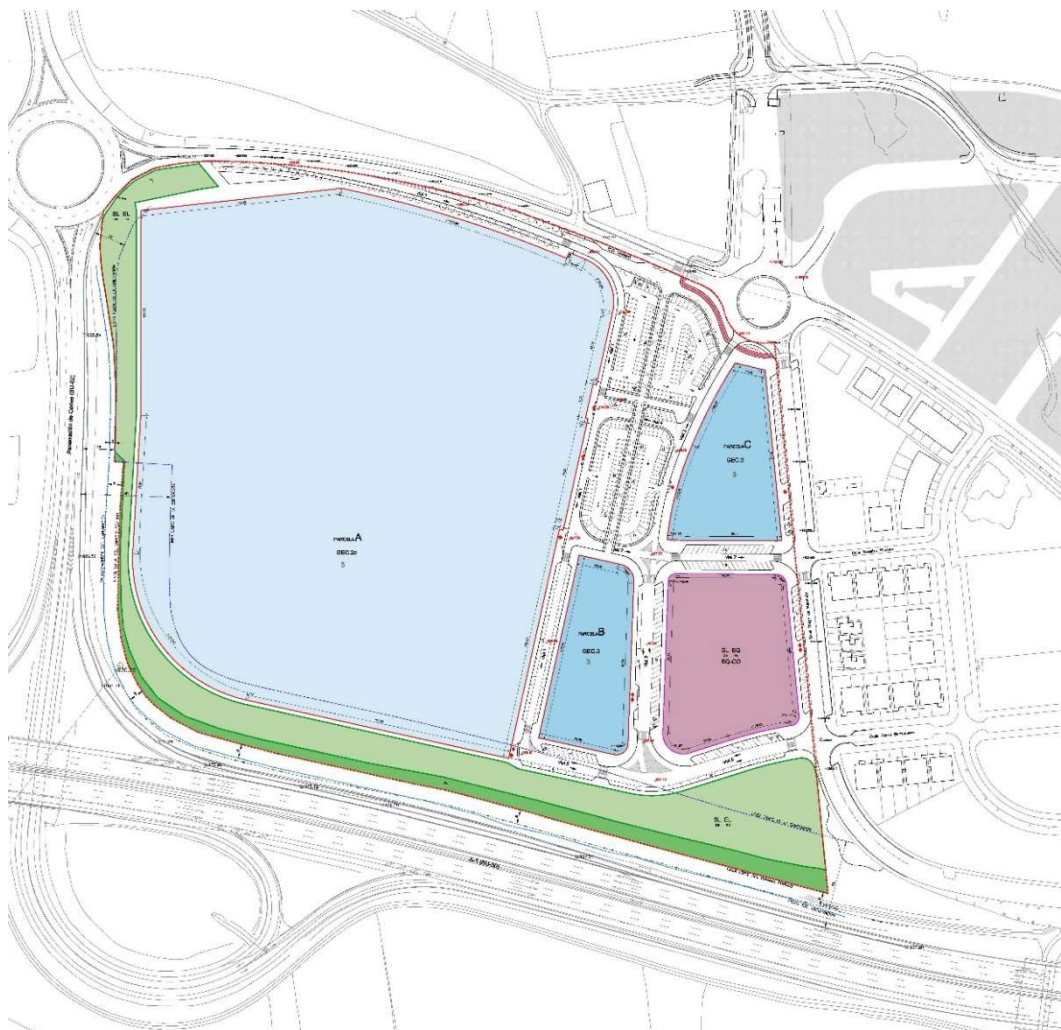
comercial. Estas parcelas menores, junto con la destinada a equipamientos públicos, se interponen entre la gran escala de edificación en la parcela A y las viviendas unifamiliares de la zona urbana contigua por el Este, conformando una transición de escala integradora.

La parcela dotacional EQ de equipamiento público de contingencia, se dispone contigua al uso residencial a fin de que su uso final pueda responder eficazmente a demandas la población local.

Entre las parcelas de aprovechamiento lucrativo comercial se sitúa un espacio de aparcamiento general público que, junto a otras líneas de aparcamiento contiguas a distintas calles, permiten una dotación de plazas suficientes para dar cumplimiento a la cuantía exigida por el artículo 140 del RUCyL sobre suelo de uso público.

Los espacios verdes se sitúan como una doble franja en el contorno sur y oeste, separando el desatollo urbanístico de la Autovía A-1(BU-30) y su salida 238. La franja más inmediata al dominio público de las carreteras, con taludes que asumen las diferencias de nivel entre ese ámbito y el área urbanizada, se naturaliza con vegetación apropiada configurando un área de ajardinamiento. La contigua a las superficies urbanizadas y edificadas, con pendientes menores, se computará como espacio libre público cumpliendo los estándares de esta cesión fijados por el RUCyL. Esta franja de espacio libre público con tratamiento de zona verde tiene continuidad con el ámbito de igual calificación de la zona urbana residencial contigua Z-49 Cortes oeste, antiguo sector S-20.

Las infraestructuras existentes en el entorno del barrio de Cortes, cubren básicamente las demandas del Plan Parcial en cuanto a abastecimiento de agua y evacuación de pluviales y residuales, disponiendo también en diferente grado de proximidad de redes de gas natural y telecomunicación con capacidad suficiente. El Plan Especial asociado a este Plan Parcial, aborda las actuaciones necesarias en suelo rústico para completar o reformar infraestructuras de acceso o servicios urbanos.



USOS DEL SUELO		SUP.
SL EQ	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTOS / S. PÚBLICOS	6,675.50 m ²
SL EL	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	12,520.10 m ²
AJ	SISTEMA LOCAL DE AJARDINAMENTOS	3,391.80 m ²
	VIARIOS, APARCAMENTOS Y ZONAS PEATONALES	25,328.70 m ²
	CARRIL BICI	

DOTACIONES	
SL EQ	NIVEL DE DOTACIÓN: SL SISTEMA LOCAL
OB PU	CATEGORÍA: EQ EQUIPAMIENTO
EQ-CO	ESTADO DE OBTENCIÓN: OB A OBTENER
	TITULARIDAD: PU PUEBLO
SL EL	
OB PU	

AMBITOS / CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
-----	DELIMITACIÓN SECTOR S-37
-----	ALINEACIÓN PARCELAS PRIVADAS (ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN)
-----	ALINEACIÓN EQ PÚBLICOS
-----	ALINEACIÓN E.L. PÚBLICOS
-----	LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN
3	Nº DE PLANTAS PROPUESTAS
926.99	COTA DE RASANTE EXISTENTE
926.70	COTA DE RASANTE PROPUESTA
	PLAZA DE APARCAMIENTO PÚBLICO

PARCELACIÓN	NORMAS ZONALES	GRADOS		SUP.
A	GEC.2c	2.c	GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES	68,472.70 m ²
B	GEC.3	3	GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES	4,341.20 m ²
C	GEC.3	3	GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES	4,440.80 m ²

----- Vallado
----- Arista exterior de la explanación

La movilidad generada por los nuevos usos comerciales se valora en el estudio de tráfico incorporado como Anejo II, que dictamina la capacidad de red viaria, básicamente la BU-02 Penetración de Cortes, para los desplazamientos de tráfico generados por la nueva actividad comercial. Queda como exigencia al Plan Parcial completar la glorieta del viario 4-VG de acceso oeste al barrio de Cortes, actualmente construida de forma parcial, lo que se aborda en el Plan Especial de Infraestructuras y Servicios que cuenta con aprobación definitiva.

La movilidad peatonal y ciclista, ha de asumir la carencia de vías con esta funcionalidad que comuniquen el centro urbano de Burgos con el barrio de Cortes, por lo que se propone mediante el Plan Especial de Infraestructuras y Servicios citado, la ejecución de un ramal de enlace del sector S-37 con un carril contiguo a la CL-8020, carretera de Cortes, según la propuesta que se realiza en el PGOU para la conexión del barrio con Burgos.

TITULO III ORDENACIÓN GENERAL

3.1. CLASIFICACIÓN

La clasificación como suelo urbanizable del sector S-37 afecta al ámbito territorial que se delimita más adelante, según definición gráfica establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, cuya revisión fue aprobada definitivamente con carácter parcial por la Orden FYM 221/2014 de 28 de marzo de 2014.

3.2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

La delimitación del sector S-37 Cortes viene definida en la documentación gráfica del PGOU, plano PO1-Clasificación y la ficha del sector y se precisa en este Plan Parcial gráficamente en el plano PI-05 *Delimitación del ámbito* a partir del levantamiento topográfico realizado.

La concreción que se realiza de esa delimitación se basa por el Norte en el límite de viario 4-VG definido físicamente por el borde de calzada (línea blanca); en la glorieta de acceso oeste a Cortes igualmente el borde de calzada ; por el Este el límite del sector S-20 definido físicamente por el borde externo de pavimentación de acera de la calle Diego de Mendieta y la prolongación de esta línea recta hasta el límite del dominio público de la autovía A-1 (BU-30); por el Sur se corresponde con el límite del dominio público de la autovía situado a 8 m de la línea exterior de explanación según la Ley Estatal de Carreteras o bien a 8 m del vallado existente en caso de ser más desfavorable; lo mismo por el oeste en el tramo la salida 238 Cortes de la autovía A-1 y continuando por la Bu-02 Penetración de Cortes al límite del dominio público situado a 3 m de la línea exterior de explanación hasta la glorieta; en esta glorieta, la línea de bordillo y su prolongación en el borde de calzada del viario 4-VG.

Se refieren a continuación una sucesión de coordenadas geográficas UTM (Huso30 ETRS 89) que partiendo del punto A en la glorieta de la salida 238, y siguiendo el sentido de las agujas de reloj, aportan la sucesión de puntos que se recogen en el plano PI-05 y permiten la geolocalización de la línea perimetral que define el ámbito:

A	X=444569.0282	Y=4686531.7354
B	X=444575.2963	Y=4686539.6867
C	X=444584.9859	Y=4686549.2863
D	X=444598.2223	Y=4686555.8824
E	X=444612.2220	Y=4686558.4527
F	X=444626.0577	Y=4686559.6543
G	X=444642.9718	Y=4686559.5712
H	X=444657.5268	Y=4686558.8229
I	X=444671.0123	Y=4686557.7724
J	X=444684.2316	Y=4686556.4677
K	X=444704.8836	Y=4686553.8805
L	X=444729.0512	Y=4686549.8405
M	X=444752.1513	Y=4686544.9942
N	X=444779.8536	Y=4686538.0139
Ñ	X=444801.2759	Y=4686531.5548
O	X=444825.3554	Y=4686522.6720
P	X=444849.4350	Y=4686513.7892
Q	X=444871.6997	Y=4686504.5738
R	X=444880.2723	Y=4686500.8125

S	X=444905.5360	Y=4686489.9688
T	X=4449104543	Y=4686487.3045
U	X=444914.3502	Y=4686483.3286
V	X=444917.2976	Y=4686477.9280
X	X=444917.9272	Y=4686475.8401
Y	X=444928.2560	Y=4686460,8696
Z	X=444946.2489	Y=4686458,2137
AA	X=444976.4688	Y=4686148.1522
AB	X=444953.3502	Y=4686154.4108
AC	X=444924.8564	Y=4686162.0675
AD	X=444894.8348	Y=4686170.1023
AE	X=444880.5320	Y=4686173.9765
AF	X=444866.9028	Y=4686177.6888
AG	X=444832.0602	Y=4686187.1639
AH	X=444802.8356	Y=4686195.3011
AI	X=444773.3604	Y=4686203.1313
AJ	X=444760.7713	Y=4686206.3814
AK	X=444743.3191	Y=4686209.8298
AL	X=444667.4208	Y=4686226.6057
AM	X=444645.9871	Y=4686232.1576
AN	X=444622.2790	Y=4686238.7322
AÑ	X=444606.7877	Y=4686246.8111
AO	X=444597.6331	Y=4686254.1110
AP	X=444592.9447	Y=4686258.8004
AQ	X=444588.2932	Y=4686265.7208
AR	X=444583.4255	Y=4686275.3560
AS	X=444581.7496	Y=4686280.3112
AT	X=444578.9799	Y=4686291.7116
AU	X=444577.0433	Y=4686307.7507
AV	X=444577.8097	Y=4686348.7519
AW	X=444578.4867	Y=4686365.9413
AX	X=444580.2653	Y=4686390.6187
AY	X=444575.2511	Y=4686390.8738
AZ	X=444575.8969	Y=4686420.0940
BA	X=444575.9958	Y=4686432.3961
BB	X=444574.7710	Y=4686455.3163
BC	X=444572.8073	Y=4686468.8307
BD	X=444569.2601	Y=4686490.9422
BE	X=444568.3357	Y=4686497.0284
BF	X=444567.5451	Y=4686504.4278
BG	X=444567.0406	Y=4686512.5362

3.3. SUPERFICIE Y EDIFICABILIDAD.

La superficie del sector se recoge en la documentación del PGOU, concretamente en la ficha urbanística con la cifra de 13,7468 Has. de superficie total, con la asignación de 8.556 m² de sistemas generales adscritos.

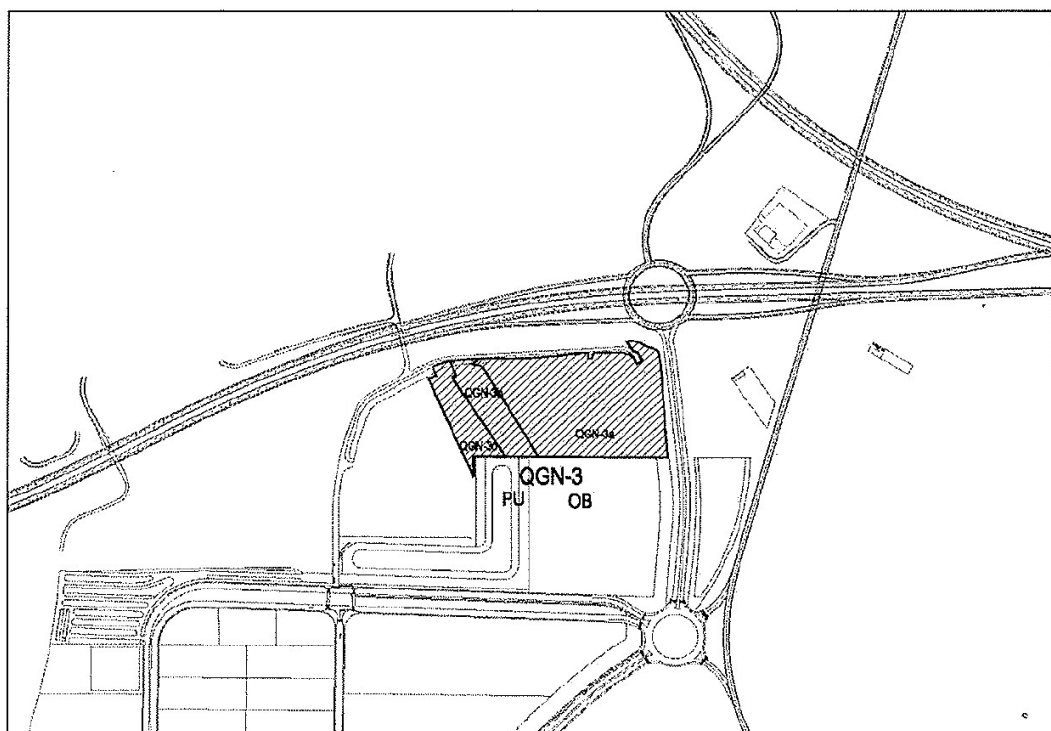
La superficie neta real obtenida por medición sobre levantamiento topográfico según el perímetro que ha sido precisado en el epígrafe anterior, es de 12,5170 Has, lo que supone una disminución del 2,9 % respecto de la consignada en el PGOU. La densidad edificatoria máxima establecida es de 3.452 m²/Ha. Se tienen finalmente los siguientes datos de superficie y edificabilidad en unidades de m² que operan en el Plan Parcial:

Superficie bruta	133.726,80	m ²
Sistemas generales adscritos	8.556,00	m ²
Superficie neta	125.170,80	m ²
Edificabilidad máxima total	43.208,96	m ²
Densidad edificatoria	3.452,00	m ² /Ha

3.4. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.

El sector incorpora como sistemas generales adscritos o incluidos, la superficie de 8.556 m² designado como QGN-3c en el PGOU, para su obtención con destino a infraestructura de aparcamiento en extremo noreste del polígono industrial Villalonquérjar IV.

3.5. REGIMEN DE USOS



Se establece por el PGOU, en la ficha urbanística del sector S-37, el régimen de usos enumerando los tipos y cuantificando su variedad.

- **Uso predominante** es el designado como PCA3, correspondiente al uso productivo comercial de complejos comerciales, que se define como: *conjunto de establecimientos independientes de*

comercialización minorista proyectados y gestionados unitariamente que pueden estar integrados en una o varias edificaciones. Tiene asignado un porcentaje del 80% de la edificabilidad total como índice de variedad de usos.

- **Usos compatibles** con un índice de variedad del 20% de la edificabilidad, son los siguientes que se relacionan con su designación y definición en el PGOU:

Productivo Comercial

Grandes superficies de establecimiento único (PCA2), que se definen como *Centros de comercialización minorista que comprenden Grandes Almacenes (establecimientos caracterizados por la amplitud de gama de productos y su organización por secciones), Hipermercados (establecimientos con predominio de alimentación y bienes de consumo cotidiano) y grandes superficies especializadas en un sector de consumo.*

Galerías y pequeños complejos comerciales (PCB1), que se definen como *conjunto de establecimientos minoristas agrupados en una única manzana bajo una gestión unitaria, con menos de 2.500 m² de superficie de venta.*

Superficies medias (PCB2), que se definen como *Centros de comercialización minorista en los que la superficie de venta está comprendida entre 500 y 2.500 m².*

Pequeño comercio (PCB3), que se define como *centros de comercialización minorista con superficie de venta inferior a 500 m².*

Establecimientos especializados en sectores con características singulares (PCC), que se definen como *aquellos minoristas que por la naturaleza de los productos expuestos requieren grandes espacios para su venta. Comprende aquellos establecimientos cuya superficie de venta al público está destinada exclusivamente a los siguientes productos: materiales de construcción, maquinaria industrial, vehículos, viveros y establecimientos de jardinería, y muebles. La compatibilidad de este uso no presupone la de los talleres anexos, que se regulan dentro del uso productivo industrial.*

Productivo de oficinas (PO) que corresponde, según definición del artículo 52 de la Normativa Urbanística del PGOU, a *actividades administrativas, empresariales, técnicas, monetarias y burocráticas propias del sector terciario, excepto las incluidas en los usos de equipamiento y servicios públicos.*

Productivo terciario recreativo (PR) que comprende varias categorías de actividad definidas en el artículo 52 de la Normativa Urbanística del PGOU. Incluyen *salas de esparcimiento, establecimientos de hostelería y también cibercentros, locutorios y otros similares que prestan servicio de telecomunicaciones.*

Dotacional privado (D), se regula en el capítulo 4, Sección 4 de la Normativa Urbanística que desarrolla las condiciones del uso en sus diferentes subgrupos. El carácter privado de este uso no modifica los condicionantes para su desarrollo. Se refieren a continuación, sin carácter exhaustivo, algunas de las actividades incluidas en el uso dotacional privado siguiendo la ordenación de la NU.

- *Uso de espacios libres*, como parques urbanos (art 56).
- *Dotacional de comunicaciones*, como servicios del automóvil (arts. 63 a 65): estaciones de servicio, puntos de suministro y áreas de servicio.
- *Dotacional de equipamiento*, como actividades que atienden las necesidades sociales de cultura, asistencia, bienestar y vida de relación de los habitantes de la ciudad: enseñanza, cultural, salud y bienestar social, deportivo, espectáculos, religioso, de contingencia, residencia comunitaria. Su designación y definición responden a la establecida en el artículo 72 y siguientes de la NU.

TITULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA.

4.1. ALINEACIONES Y RASANTES

4.1.1. Alineaciones.

Se designan como alineaciones las líneas poligonales cerradas que definen el ámbito de las áreas con aprovechamiento lucrativo o de equipamiento público. Quedan representadas en el plano PO-01 *Ordenación* las líneas poligonales y la acotación métrica que las definen.

4.1.2. Rasantes.

Las rasantes interiores se definen en el plano citado estableciendo los puntos principales de cota resultante de la futura urbanización en la intersección y otros puntos intermedios de los ejes del viario local, a los que deberá adaptarse con los ajustes admitidos en la normativa, los proyectos de obras que desarrollen la urbanización del sector.

Las rasantes definidas se sitúan por debajo de las actuales del terreno determinando de forma global aproximada un volumen de excavación de 200.000 m³ y relleno de unos 35.000 m³ para establecer una plataforma de urbanización entre las cotas +925,50 m y +928,50 m, con pendiente mínima del 0,6% y media aproximada del 1,2 % desde la vía 5, calle próxima y paralela a la autovía A-1 (BU-30), hasta la glorieta del viario general 4VG. El resultado es una aproximación altimétrica a las cotas del viario y de la urbanización del sector residencial Z-49 *Cortes oeste*, que constituye el entorno urbano en que ha de integrarse el complejo comercial y de ocio.

4.2. SISTEMA VIARIO

4.2.1. Accesos motorizados.

El acceso principal se orienta al tráfico de vehículos mayoritario y más intenso, generado por los usuarios con origen en el casco urbano de Burgos y sus barrios, así como localidades del Alfoz, con destino al sistema de estacionamientos general público y de parcelas comerciales a través, de forma general, de la BU-02 *Penetración de Cortes*, y viario 4-VG.

Asumiendo las condiciones de acceso determinadas por la estructura viaria existente que circunda y delimita el sector, como mejor opción ante la sobrecarga de confluencias en la glorieta de acceso a Cortes oeste, se opta por una vía de deceleración y entrada al complejo comercial a lo largo del tramo central del viario 4-VG, completando la construcción de la semiglorieta actual en la posición y medidas con que fue proyectada e incorporando en ella una nueva salida que será la principal para el sector.

El tráfico procedente del propio barrio de Cortes podrá acceder desde la misma glorieta por la calle Diego de Mendieta o bien a través de otras calles del área urbana de Cortes oeste.

El tráfico de acceso para vehículos pesados e industriales ligeros se realizará por la misma vía de deceleración para circular por las vías interiores que permiten la entrada en las parcelas edificables o bien en los estacionamientos contiguos que se determinen para carga y descarga.

4.2.2. Red viaria local.

Engloba las calles con separación de tránsito rodado y peatonal que pueden incluir estacionamientos contiguos, las sendas para peatones y las vías ciclistas. Se incluyen en este ámbito espacios ajardinados de menor tamaño que bordean los espacios peatonales, vías ciclistas y calzadas estableciendo y reforzando la separación funcional entre ellos y resolviendo diferencias de rasante. Por sus dimensiones y emplazamiento, no pueden ser considerados *espacio libre público* y son susceptibles de ajustes en sus dimensiones con la definición geométrica de las vías en el proyecto de urbanización.

El conjunto de calzadas que conforman la red viaria local se diseña cumpliendo las Condiciones Generales de Urbanización del PGOU y la Ordenanza de Normalización de elementos constructivos para las obras de urbanización.

El sistema viario de circulación en el ámbito del sector, dispone un eje norte-sur, colector del tráfico interno, desde la glorieta del viario general de acceso 4-VG, que recoge por su lado oeste el tráfico de salida del estacionamiento público y del comercial de superficie y/o subsuelo de la parcela A, y por el Este dos calles transversales que enlazan, alineadas con las de la zona residencial Z-49 *Cortes oeste*, los ámbitos urbanos residencial y comercial, además de los estacionamientos de las parcelas B, C y EQ.

El acceso a estacionamientos públicos y área comercial A se produce desde vía de servicio de entrada que se prolonga como *Vial 1* hacia el sur y gira hacia el este por el *Vial 5* para encontrarse con el *Vial 3* que constituye el eje norte-sur vertebrador del sector que conduce a la salida en la glorieta de Cortes Oeste. Dos vías transversales a este eje, designadas como *Vial 2* y *Vial 5*, dan continuidad, como se ha dicho, a las calles del residencial Cortes oeste Maestro Nicolás y Pedro Berruguete.

La circulación de vehículos pesados, se permitirá desde el acceso por la calzada de servicio del viario 4-VG, por las vías públicas interiores del polígono designadas con los números 1, 3 y 5, que permiten el servicio a todas las parcelas con uso comercial y la de equipamiento público, por lo que el proyecto de urbanización habrá de considerar este tráfico y definir la calzada de esas calles con sección resistente que corresponda.

Las dimensiones en sección de vías igualan o superan las medidas mínimas establecidas por la Ordenanza Municipal de Normalización, como las aceras todas de ancho igual o superior a 2,50 m cumpliendo además la Orden VIV-564-2010 sobre condiciones básicas de accesibilidad en espacios públicos urbanizados

Tipo de vía	aparcamiento	Calle / tramo	Ancho de calzada en m.		Dimensión de aparcamientos m	
			norma	P.P.	norma	P.P.
Sentido único	Sin aparcamiento	Vial 1. acceso general, tramo norte	3,50	4,00	-	-
		Vial 2. colector sur estacionamiento		4,00	-	-
		Vial 3. eje norte-sur, tramo norte		4,00	-	-
		Calles distribuidoras de estacionamiento	6,00	6,00	-	-
	Aparcamiento en línea	Vial 1 tamo sur	4,00	4,00	2,25	2,50
Doble sentido	Aparcamiento en espiga	Vial 4. colector central	4,00	4,00	4,80	5,00
		Vial 2. Prolongación de calle Maestro Nicolás	4,00	4,00		
		Vial 3. eje norte -sur, tramo sur	7,00	7,00	4,80	5,00
		Vial 5. Sur, prolongación de C/ Pedro Berruguete		7,00		
		Calle Diego de Mendieta	--	--		

4.2.3. Accesos e itinerarios no motorizados.

Acceso general peatonal y ciclista

El establecimiento de estos itinerarios ha de considerar la inexistencia de estas infraestructuras de comunicación entre el casco urbano de Burgos y el barrio de Cortes, ámbito urbano en que se integra el sector comercial S-37, y asumir la propuesta del PGOU para el establecimiento de un carril bici a lo largo de la CL-8020 desde el bulevar ferroviario en Las Veguillas hasta ese barrio.

La solución propuesta se desarrolla en el Plan Especial de Infraestructuras y Servicios complementario de la ordenación establecida en el ámbito del S-37. Enlaza ese carril bici previsto el PGOU contiguo a la CL-8020, con el sector que se ordena mediante un tramo cuya definición detallada se realiza mediante Plan Especial de Infraestructuras y Servicios, asociado y tramitado simultáneamente con este Plan Parcial. Su trazado discurre entre el cruce de la CL-8020 y el camino de Cortes, que tiene lugar en las inmediaciones del barrio, y la glorieta del 4-VG de su acceso oeste, que lo es también del sector comercial, a través de suelo rústico. En la glorieta y ya dentro del ámbito ordenado, el carril bici se prolonga para llegar a la zona urbana Z-40 Cortes oeste estableciendo la conexión entre el suelo residencial y el comercial.

El carril bici podrá ser usado como de coexistencia con el uso peatonal. Como acceso peatonal complementario o alternativo se puede considerar el camino de Cortes, que no soporta transporte público y es valorado en el Estudio de Tráfico como una "*opción residual*" para el tráfico rodado e incorpora el itinerario cultural "Camino del Destierro". Puede por estas razones considerarse apto para modificar su régimen de uso, de forma que se mejoren las opciones de acceso peatonal tanto al barrio de Cortes como al centro comercial sin merma para las condiciones de comunicación motorizada del barrio.

Itinerarios peatonales locales.

Se incorporan los elementos de urbanización necesarios para favorecer el acceso al complejo comercial y de ocio, de peatones y ciclistas y la circulación local. En el diseño de itinerarios peatonales se dará cumplimiento a las disposiciones normativas sobre accesibilidad y supresión de barreras para personas con capacidades reducidas, de forma especial la Orden VIV-561-2010 sobre *condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*, así como el Decreto 217-2001 *Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la JCyL*.

Se completan las aceras en el límite norte del sector con la vía 4-VG y su glorieta, cuyo ancho mínimo será de 3 m. habilitando la señalización de los pasos peatonales adaptados y estableciendo la continuidad con aceras y recorridos peatonales dentro del sector. Se valora como principal el recorrido peatonal desde el final del 4-VG y la parada de transporte público, hasta la parcela comercial A de mayor superficie, con dirección norte-sur a través del aparcamiento público como colector peatonal con arbolado.

Como criterio general las aceras quedan diferenciadas de las calzadas de rodadura y áreas de estacionamiento mediante bordillo con resalte de altura, con las dimensiones y características constructivas que se determinan en las *Condiciones Generales de Urbanización* de la Normativa urbanística del PGOU. Todos los perímetros de las parcelas edificables contarán con aceras de ancho general mínimo 2,5 m.

4.2.4. Transporte público

Las líneas de transporte público que por lógica de proximidad podrían cubrir la demanda, son las que comunican el casco urbano de Burgos con el Barrio de Cortes. El actual recorrido por la

carretera local Bu-8020 y la parada única en el barrio, no están en proximidad apropiada para que esta línea pueda ser considerada un servicio disponible.

Según se expone en el Anejo II Movilidad y Estudio de Tráfico, se justifica la creación de una nueva parada del transporte público municipal por las condiciones acumuladas de demanda y situación del centro comercial y los nuevos desarrollos residenciales del sur y oeste del barrio de Cortes, criterio coincidente con la previsión del PGOU para establecer de una línea de transporte público de segundo orden que llega a Cortes a través del viario 4-VG, con recorrido frente al sector comercial.

El Plan Parcial hace previsión de espacio de apeadero y maniobra de autobuses en ese viario general, con ubicación adecuada para el servicio de los ámbitos de demanda señalados, Cortes oeste y sector comercial, dentro de su ámbito en lugar próximo a la glorieta de acceso a Cortes.

4.3. APARCAMIENTO.

4.3.1. Vehículos automóviles

El estacionamiento general en suelo público se dispone mayoritariamente en superficie, mediante plazas en batería con medidas de 2,40 m de ancho y 5,0 m de longitud. El acceso a las plazas en batería se realiza por calzadas de 6 m de ancho para las de una dirección y de 6,5 m de ancho para doble dirección. Las mismas medidas que tendrán las plazas en línea o batería que se sitúan en las calles de reparto a lo largo de las alineaciones de parcelas edificables. Cuando la disposición de plazas sea en espiga, el ancho de la calzada podrá reducirse a 4 m. siempre cumpliendo las condiciones del uso establecidas en el PGOU.

La determinación de la dotación mínima de plazas de estacionamiento general y para vehículos de clientes y usuarios del complejo comercial viene determinada por las disposiciones de aplicación en tres ámbitos normativos:

- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que requiere en el artículo 104 *dos plazas por cada 100 m² construibles, al menos una de ellas de uso público*. Serán, por tanto 865 plazas (43.208,96 m² x 2 plazas/100 m²) de las que al menos 433 deberán ser de uso público.

Se disponen 447 plazas en suelo público dentro del ámbito de urbanización general. Las parcelas edificables completarán la dotación de plazas a razón de una por cada 100 m² de edificabilidad, que podrán ser de uso privado o público.

Cuadro de situación de las plazas de uso público

calle Diego de Mendieta	50
vial 1	36
vial 2	36
vial 3	42
vial 4	10
vial 5	57
zona de aparcamiento norte	112
zona de aparcamiento sur	95
Artº 104.3.a RUCyL transporte público 100m2/10m2	10
total	448

En aplicación del apartado 3.a) del artículo 104 del RUCyL se incluye la zona de aparcamiento del transporte público de la ordenación (88 m²) y la zona de espera de los viajeros (120 m²) computando 10 plazas de aparcamiento a razón de 10 m²/plaza.

- Normativa Urbanística del PGOU. El artículo 34. *Condiciones de dotación de aparcamientos al servicio de los edificios*, para la dotación de estacionamientos al servicio de grandes establecimientos comerciales, se remite a la normativa sectorial, por lo que será de aplicación el artículo 9 de NTUEC. Para el resto de los usos, se aplican los estándares propios de cada uno, detallados en el artículo citado del PGOU. Para la superficie edificable asignada a los usos compatibles de áreas comerciales B y C, la dotación de estacionamientos responderá a la que se requiera para la clase de uso que finalmente se adopte de los considerados compatibles.

Las dimensiones de las plazas de estacionamiento cumplirán, tanto en vías públicas como ámbitos privados, las condiciones de dimensión requeridas por el art 86.1 del PGOU:

Tipo de vehículo	Dimensiones de estacionamientos L x A en m.
Automóviles grandes	≥ 5,00 x 2,40
Automóviles pequeños	≥ 4,50 x 2,25
Vehículos industriales ligeros	≥ 5,70 x 2,50
Vehículos industriales pesados	≥ 9,00 x 3,00

Todas las plazas de estacionamiento de uso público proyectadas en el Plan Parcial responden a las dimensiones de plazas para automóviles grandes, según dispone el apartado 1.c) del artículo citado.

4.3.2. Plazas de aparcamiento adaptadas.

La dotación en espacio público de plazas de aparcamiento adaptadas y reservadas para personas con movilidad reducida será al menos una por cada 40 plazas o fracción, según el artículo 5.2 del Reglamento de accesibilidad de Castilla y León, cumpliendo también la misma dotación y condiciones de diseño de la Orden VIV/561/2010, artículo 35. Por otra parte, el CTE SUA-8 Accesibilidad requiere una cada 33 plazas o fracción *en uso comercial o aparcamiento de uso público*.

Se opta por superar el estándar más elevado, aunque el aparcamiento general no está vinculado al uso comercial, por lo que se disponen 16 plazas (447/33=13), distribuidas en situaciones próximas a los itinerarios peatonales.

Esta misma dotación de plazas adaptadas se cumplirá en los estacionamientos abiertos de uso público que se dispongan dentro de las parcelas edificables. Los estacionamientos adaptados situados en dentro de los edificios, cumplirán igualmente los estándares de número y condiciones de diseño establecidos por el CTE SUA-9 *Accesibilidad*, completando la dotación total.

4.3.3. Vehículos de carga.

Se dispondrá en las parcelas de uso lucrativo, en cumplimiento del PGOU, artículo 48 de la Normativa Urbanística, de una plaza para vehículos industriales ligeros con uso exclusivo de carga-descarga de mercancías si la superficie de venta es mayor de 500 m² y adicionalmente una por cada 1.000 m². El espacio de cada plaza para los vehículos ligeros se establece en 5,70 m de longitud por 2,50 m de ancho.

Adicionalmente, para dotar los grandes establecimientos comerciales, se hará previsión de aparcamientos para vehículos pesados en cuantía de 1 por cada 2.500 m² de superficie de venta o

fracción, con espacio de estacionamiento de 9 m de longitud por 3 m de ancho, contando siempre con entorno funcional libre de 1 m en todo el perímetro.

4.3.4. Bicicletas.

Se hace previsión de espacios de estacionamiento de bicicletas en viario público con capacidad para 80 unidades. Se disponen ordenadas en batería mediante barras de amarre cada 85 cm. con espacio funcional de 2,0 m. de ancho a lo largo de la batería.

La dotación de estacionamiento de bicicletas en cumplimiento de la NTUEC en su artículo 9, se situará dentro de parcelas con uso de grandes establecimientos comerciales. Se realiza el cómputo, a los efectos del cumplimiento de estándares, de cuatro bicis por barra.

4.3.5. Conexión peatonal y ciclista con el suelo urbano.

El sector comercial ordenado es contiguo al suelo urbano del barrio de Cortes, y su ordenación establece continuidad de la trama viaria en la colindancia, de forma que se dispone de acceso peatonal desde suelo residencial del barrio de Cortes por dos de sus calles que se prolongan en el ámbito de suelo comercial. Por tanto, las conexiones mediante itinerarios peatonales de ambos sectores se establecen por la prolongación de las calles existentes con sus aceras.

El itinerario peatonal con el suelo urbano de Burgos es más complejo por la distancia y la diferencia de 60 m de cota topográfica a superar. Tiene tres alternativas, por una parte, el camino contiguo al trazado de la CL 8020 que se completará con carril bici, según se detalla en el Plan Especial de infraestructuras y servicios asociado al Plan Parcial, y por otra el Camino de Cortes con tráfico muy escaso que parte en Burgos del bulevar ferroviario en Las Casillas.

El Plan Especial de infraestructuras y Servicios citado que se tramita de forma simultánea, establece la definición detallada del carril de comunicación ciclista con del casco urbano de Burgos con el sector, que se prolonga hasta el suelo residencial del área urbana Cortes oeste conectando los ámbitos residencial y comercial.

4.4. ÁREAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

La edificabilidad total, se materializa en tres ámbitos definidos cada uno por un perímetro de límite de manzana que constituye el área en que han de situarse la edificación y las dotaciones específicas requeridas para el uso a que se destine.

4.4.1 Área de edificación A

Su ámbito se define en el plano PO-1 *Ordenación detallada*, con 68.472,70 m² de superficie, que constituye área de movimiento donde, han de ubicarse uno o varios edificios de acuerdo con las ordenanzas de este Plan Parcial, según su Norma Zonal GEC-2c y complementariamente la normativa urbanística del PGOU.

Condiciones de Uso

- El uso principal será de *Complejos comerciales* (PCA3), que se corresponde con el predominante del sector.

Condiciones aprovechamiento.

- La edificabilidad máxima es de 34.567,17 m².

Condiciones particulares de volumen:

- Ocupación en planta de la edificación: máximo 80%.
- Altura máxima de coronación, 10 metros
- Número máximo de plantas: tres.

Condiciones particulares de ordenación:

- Deberán alojarse dentro de la parcela un mínimo de 336 plazas de estacionamiento para completar la dotación requerida por el RUCyL, además de las que resulten de la aplicación del artículo 9 de la NTUEC.

La licencia comercial de gran establecimiento comercial regulada por el artículo 20 y siguientes de la Ley de Comercio de Castilla y León requiere la ordenación de volúmenes, definición de usos pormenorizados, de dotaciones y servicios que serán objeto de Plan Especial para el desarrollo comercial de este ámbito.

4.4.2 Área de edificación B.

Su ámbito se define en el plano PO-1 *Ordenación detallada*, con una superficie de 4.341.20 m² cuyo perímetro constituye el área de movimiento donde pueden situarse uno o varios edificios, de acuerdo con las ordenanzas de este Plan Parcial según su Norma Zonal GEC-3 y complementariamente la normativa urbanística del PGOU.

Condiciones de uso:

- El uso característico será de *Grandes superficies de establecimiento único* (PCA 2).
- Son usos compatibles, sin límite de proporción o superficie asignada a ninguno de ellos, los siguientes descritos como compatibles del PP en epígrafe 3.5 de esta Memoria:

PCB 1 *Galerías y pequeños complejos comerciales*

PCB 2 *Superficies medias (500<S<2500 m²)*

PCB 3 *Pequeño comercio*

PO *Oficinas*

PR. *Terciario recreativo*

D. *Dotacional privado*

Condiciones aprovechamiento.

- La edificabilidad máxima es de 4.300,00 m².

Condiciones de volumen:

- Ocupación en planta de la edificación: máximo 100%.
- Altura máxima de coronación 10 metros
- Número máximo de plantas: tres

Condiciones particulares de ordenación:

- Deberán alojarse dentro de la parcela un mínimo de 41 plazas de estacionamiento para completar la dotación requerida por el RUCyL, además de las que resulten de la aplicación al uso final del PGOU y de la NTUEC en su caso.

Si el uso que se desarrolle tuviere carácter de gran establecimiento comercial, será precisa la licencia regulada por el artículo 20 y siguientes de la Ley de Comercio de Castilla y León, que requiere la ordenación de volúmenes, definición de usos pormenorizados y de dotaciones y servicios que serán objeto de Plan Especial para el desarrollo comercial de este ámbito.

4.4.2 Área de edificación C.

Su ámbito se define en el plano PO-1 *Ordenación detallada*, con una superficie de 4.440,80 m² que constituye el área donde pueden situarse uno o varios edificios, de acuerdo con las ordenanzas de

este Plan Parcial según su Norma Zonal GEC-3 y complementariamente la normativa urbanística del PGOU.

Condiciones de uso:

- El uso en principal será de Grandes *superficies de establecimiento único* (PCA 2).
- Son usos compatibles, sin límite de proporción o superficie asignada a ninguno de ellos, los siguientes descritos como compatibles del PP en epígrafe 3.5 de esta Memoria:

PCB 1 *Galerías y pequeños complejos comerciales*

PCB 2 *Superficies medias (500<S<2500 m²)*

PCB 3 *Pequeño comercio*

PO *Oficinas*

PR. *Terciario recreativo*

D. *Dotacional privado*

Condiciones aprovechamiento.

- La edificabilidad máxima es de 4.341,79 m².

Condiciones de volumen:

- Ocupación en planta de la edificación: máximo 100%.
- Altura máxima de coronación 10 metros
- Número máximo de plantas: tres

Condiciones particulares de ordenación:

- Deberán alojarse dentro de la parcela un mínimo de 42 plazas de estacionamiento para completar la dotación requerida por el RUCyL, además de las que resulten de la aplicación al uso final del PGOU y de la NTUEC en su caso.

Si el uso que se desarrolle tuviere carácter de gran establecimiento comercial, será precisa la licencia regulada por el artículo 20 y siguientes de la Ley de Comercio de Castilla y León, que requiere la ordenación de volúmenes, definición de usos pormenorizados y de dotaciones y servicios que serán objeto de Plan Especial para el desarrollo comercial de este ámbito.

4.5. RESERVA DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

4.5.1. Parcela de equipamiento público.

Parcela de cesión obligatoria con destino a equipamientos públicos de carácter local, sin asignación previa de especialidad cuya superficie da cumplimiento a la doble condición de estándar mínimo de 15 m² cada 100 construibles ser mayor del 5% de la superficie del sector, según disposición del artículo 106 DEL RUCyL.

Referencia	Superficie referencia	parámetro	Superficie mínima	Superficie en PP
Superficie del sector	S=125.170,80 m²	5%	6.258,54 m²	6.675,50 m²
Edificabilidad máxima total	E= 43.208,96 m²	15 m²/100 m²	6.481,34 m²	

Se sitúa en la zona sureste del sector, contigua a la zona residencial Z-49 Cortes Oeste y delimitada por la calle Diego de Mendieta de esta zona residencial y la prolongación de dos de sus calles perpendiculares a la anterior en el ámbito del Plan Parcial. Esta posición es la adecuada para un equipamiento público que servirá previsiblemente a la población residente del barrio de Cortes.

Las condiciones de ordenación y edificación vienen establecidas por el Plan General, cuyo artículo 73.c), para la edificación de nueva planta, requiere la redacción y aprobación de Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes que establezca, en función del uso específico a que se destine la parcela, sus propios parámetros de ordenación de volúmenes.

4.5.2. Espacios libres públicos.

La parcela señalada en el plano PO-01 *Ordenación detallada* como SL-EL, está integrada por los espacios libres destinados a zona verde como sistema local de espacios libres públicos, con una superficie computable de 12.575,20 m².

La zona, que por pendiente y dimensiones se computa a esos efectos, tiene superficie superior a los dos estándares de exigencia mínima, como se expone en cuadro que sigue, y cuyo ámbito se representa diferenciado en el plano de ordenación citado.

Referencia		ratio	Superficie mínima	Sup. Plan parcial
Superficie del sector	S = 125.170,80 m ²	10% S	12.517,08 m ²	12.520,10 m ²
Edificabilidad máxima total	E = 43.208,96 m ²	20 m ² /100 m ²	8.641,79 m ²	

Se sitúa la parcela de espacio libre público, en el contorno sur y oeste del sector, interpuesta entre la autovía A-1(BU-30) y su salida 238 con la zona destinada a edificación y urbanización, estableciendo además continuidad con suelo de igual calificación que la zona urbana residencial Z-49.

4.5.3. Sistema local de ajardinamiento.

La parcela señalada en el plano PO-01 *Ordenación detallada* como AJ, está integrada por espacios libres con pendiente superior al 6% que resuelve la diferencia de cota entre el dominio público del viario perimetral y espacio libre público antes descrito. Tiene una superficie de 3.559,50 m² no computable como dotación de espacio libre de uso público.

Se trata como zona vegetada, de pradera y plantaciones arbustivas con criterio de adecuación paisajística del entorno del sector ordenado que se ha de integrar visual y funcionalmente en la zona contigua de espacios libres públicos.

4.6. SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS URBANOS

La información sobre disponibilidad y situación de redes de suministro de agua potable, redes de fecales y pluviales, electricidad, gas y telecomunicación, se contiene en la Memoria Informativa del Plan Parcial. Se aborda en este apartado la suficiencia de las redes descritas para servir a las demandas de servicio generadas en el ámbito del sector y la previsión para diseño de las redes locales de cada uno de los servicios.

4.6.1. Ciclo del agua

4.6.1.1. Abastecimiento de agua

Suficiencia de la red general.

La demanda total de agua a partir de la red municipal viene motivada por la dotación sanitaria, los sistemas de protección contra incendios y por el riego de las zonas verdes y plantaciones.

Demanda sanitaria.

La dotación exigida por el PGOU se establece en el artículo 35.4 de la normativa, es de un lavabo y un inodoro por cada 250 m² por lo que para la edificabilidad considerada serán

Superficie construida	Dotación lavabos	Numero lavabos	Dotación inodoros	Número inodoros
43.208,96 m ²	1 / 250 m ²	173	1/ 250 m ²	173

La dotación exigida por la normativa de seguridad y salud laboral, RD 486/97, se establece de forma similar en el siguiente cuadro en que se parte de 296 trabajadores, a razón de 1/ 150 m² de edificación:

Nº de trabajadores	Dotación de lavabos	Nº de lavabos	Dotación de duchas	Nº de duchas	Dotación de inodoros	Nº e inodoros
289	1/10 trabajadores	30	1/10 trabajadores	30	1/25 trabajadores	12

Otros servicios o equipos con dotación de agua se hace la estimación de un grifo por 1.000 m², aportando 45 grifos a los consumos anteriores. Con lo que se obtiene un caudal máximo demandado como suma de los instantáneos de cada aparato instalado:

	Caudal instantáneo.	Nº aparatos	Caudal total l/seg
lavabos	0,1 l/seg	208	21,0 l/seg
duchas	0,2 l/seg	30	6,0 l/seg
inodoros	0,1 l/seg	190	19,0 l/seg
otras tomas	0,1 l/seg	45	4,5 l/seg
Totales			50,5 l/seg

Habrà de considerarse la corrección por simultaneidad que para este número resulta ser el mínimo de 0,20, para obtener el caudal total: QB = 50,5 x 0,20 = 10,1 l/seg.

Demanda de riego

Para riego de jardines y zonas verdes, se precisa una dotación de 6 l/m² que se puede consumir en un plazo de 6 horas mediante riego secuenciado por fases. Por tanto, la caudal punta necesario será

$$QS = Q_p \times S / T_d = 6 \text{ l/m}^2 \times 12.557,20 \text{ m}^2 / 18.000 \text{ seg/día} = 4,18 \text{ l/seg}$$

Donde Qd es la dotación de riego: 6 l/m² día

S es la superficie de zonas verdes y jardines, excluidas las superficies de taludes que con pradera natural es 12.557,20 m²

Td es la duración del periodo diario de riego: 5 horas /día = 18.000 seg/día.

Suficiencia

La suma de las demandas calculadas es QT = QB + QS = 10,1+4,18 = 14,28 l/seg.

Las canalizaciones que dan servicio son dos tuberías PE 200. Considerando una velocidad media de 1,5 m/seg que puede tener una capacidad de 60 l/seg (ecuaciones Darcy-Weisbach) por tanto, es el 23,8% de la capacidad de uno sólo de los dos puntos de toma, inferior al 30 establecido como máximo por la normativa del PG.

Diseño de la red local.

Las tomas de la red existente son dos, situadas en la glorieta del vial 4VG y en la calle Diego de Mendieta del contiguo sector residencial Cortes oeste, ambas sobre tubería PE200.

En el plano PO.05-1 *Redes de servicios básicos. Abastecimiento*, se establece la propuesta de red local mallada para distribución de agua potable que se dimensiona en base a la mayor demanda, considerada la de dos hidrantes en funcionamiento simultáneo, con un anillo perimetral de FD-150 mm de diámetro del que parten ramales de servicio para áreas edificables y riego.

4.6.1.2. Saneamiento de aguas residuales.

Suficiencia de la red general.

El vertido de fecales se realiza sobre el pozo de la red existente situado en la glorieta del 4-VG acceso oeste a Cortes, a un colector de pvc con 315 mm de diámetro que recoge también los

vertidos del área urbana Z-49 Cortes Oeste. Este colector se dirige hacia el norte atravesando la zona urbana Z-48 (S-19) no urbanizada, siguiendo el trazado de una de sus calles, para verter en el colector general de Cortes con sección de 700 mm.

Para la verificación del colector de vertido, el existente que discurre sobre la futura calle de la zona urbana Z-48 Cortes norte (S-19), se adoptan las estimaciones de caudales consideradas por el PGOU en los Estudios Sectoriales, Ciclo Integral del Agua, 1.2 Cálculo de aguas negras, donde se consignan los caudales medio y punta para los sectores urbanos, considerando el número de viviendas en uso residencial y en el caso de sector terciario S-37 a partir de estándar de 0,8 l/s Ha edificable. Se adopta la situación más desfavorable, suponiendo que todo el sector urbano Z-48 Cortes norte vierte a este colector.

	Edificabilidad	Consumo	Caudal unitario	Q medio	Q punta
S-37	43.208,96 m ²	0,8 l/s Ha edif	3,56 l/seg	2,848 l/seg	5,251 l/seg
	Sup. suelo	Nº viviendas	Población	Q medio	Q punta
Z-49	66.000 m ²	132	422 habites.	1,056 l/s	1,947 l/s
Z-48	10.288 m ²	83	266 habites.	0,664 l/s	1,224 l/s
			sumas	4,568 l/s	8,383 l/s

La capacidad máxima del colector de 315 mm. existente se calcula por el método propuesto en el estudio sectorial de saneamiento por el PG apartado 3.2. mediante la fórmula de Manning:

$V = 1/n \times R^{2/3} \times I^{1/2}$ donde:

V es la velocidad de circulación en m/seg

n el número de Manning, adoptando para pvc el valor $n = 0.009$; $1/n = 111$

R es el radio hidráulico área de sección entre el perímetro mojado = 0,094 m

I, la pendiente en m/m en este caso 0,20 m/km

Utilizando aplicación informática, el caudal será 0,1672 m³/seg = 167,2 l/seg, capacidad que supera la suma del vertido afluente del parque comercial proyectado más la existente de la zona urbana existente Z-49 Cortes oeste, incluso la futura Z-48 Cortes norte. La capacidad muy superior al caudal aportado supone aproximadamente el 5 % de la capacidad.

Cálculo por Manning de caudal y velocidad de gasto en tuberías a pendiente y sección dado

[¿Me puede ayudar a traducir esta calculadora a su idioma? ¿Quisiera Ud. poner esta calculadora en su propio sitio web? \[Ocultar esta línea\]](#)

Estrene nuestra versión de esta calculadora en una hoja de cálculo [Descargar hoja de cálculo](#) [Abrir la versión en Google Sheets](#) [Ver lista de hojas de cálculo](#)

Saneamiento S-37

Tramo Glorieta colector

Cambiar sistema de medidas: m mm pies pulg. [\[Ocultar esta línea\]](#)

Inputs		Resultados:	
Diámetro de la tubería, d0	0.3 m	Caudal, q	0.1672 m³/s
Rugosidad según Manning, n	0.009	Velocidad, v	2.7584 m/s
Pendiente hidráulica (o quizás ? de la tubería), S0	1.5 % rise/run	Presión por velocidad de flujo, hv	0.3880 mca
% llenado de la tubería (llena=100% o fracción 1)	80 %	Sección del tubo	0.0606 m²
		Perímetro mojado	0.6643 m
		Radio hidráulico	0.0913 m
		Ancho de lámina libre, T	0.2400 m
		Número de Froude, F	1.75
		Tensión tangencial (fuerza de tracción), tau	13.4231 N/m²

Versión Imprimible (recargar/renover para restaurar)



Diseño de la red local

En el plano PO.05-2 *Redes de servicios básicos. Saneamiento* se establece la propuesta de red recogida de aguas residuales procedentes de los usos productivos o del equipamiento del sector, que se conforma con una red ramificada formada por un colector que discurre de sur a norte a lo largo del vial 3 y otro más corto de oeste a este paralelo al 4-VG y confluyen frente a la rotonda de este vial para verter en pozo existente descrito con salida de 315 mm. a cota inferior de tubo de 922,30 m.

4.6.1.3. Evacuación de aguas pluviales

Suficiencia de la red general

El vertido se realiza en colector de 400 mm mediante pozo situado dentro del sector junto a la confluencia del vial 4-VG con la rotonda de acceso a Cortes oeste. Este vierte a su vez en el colector general de Cortes de 1.200 mm PRFV, ambos son objeto del Plan Especial de Infraestructuras y Servicios asociado a este Plan Parcial.

Procede por tanto verificar la suficiencia del colector de 400 mm de vertido con el aforo exclusivo del sector S-37 Cortes. El PG en los estudios sectoriales, realiza para la red de pluviales, el cálculo del caudal conforme al método racional: con la fórmula:

$$Q = C \times I \times A, \text{ donde:}$$

Q es caudal máximo en la entrega en la sección de desagüe, en l/seg

I es la intensidad media de la lluvia máxima previsible, que se establece en 145 l/seg/Ha

C, coeficiente de escorrentía de la cuenca, para el uso terciario establece en 0,8 habitualmente, pero en este caso donde se exige el 50% del suelo no edificado permeable, será 0,65

A, es el área de la cuenca receptora en Ha.

Por lo que se obtiene para el sector S-37 Cortes:

$$Q_p = 0,65 \times 145 \text{ l/seg/Ha} \times 12,15 \text{ Ha} = 1.145,14 \text{ l/seg.}$$

La velocidad máxima de 0,5 m/seg. se alcanza (tablas Thormann y Franke) para una relación de llenado $Q_p/Q_m = 0,91$, por lo que el caudal a sección llena será

$$Q_m = 1.145,14 / 0,91 = 1.258,39 \text{ l/seg.}$$

Por aplicación de la fórmula de Mannig para secciones llenas, obtenemos para el diámetro interior del tubo el siguiente valor $D_{int} = 383,26 \text{ mm}$. Adoptamos para el último tramo de vertido al colector descrito tubería de PVC de 400 mm de sección.

Diseño de la red local.

En el plano PO.05-3 *Redes de servicios básicos. Evacuación de pluviales*, se establece la propuesta de red para la recogida y vertido de aguas pluviales que conforma una red ramificada con dos colectores troncales que discurren en sentido sur a norte por los viales 1 y 3, con ramales que discurren de oeste a este hasta el vertido de ambos con sección de 315 mm, en pozo situado el borde externo de la glorieta del viario 4VG, dentro del sector, con salida de pvc 400 mm. en dirección al gran colector PRFV de 1200 mm. Esta salida y la modificación del recorrido del gran colector es objeto del Plan Especial de infraestructuras y Servicios asociado a este Plan Parcial.

4.6.4. Suministro eléctrico

Demanda de potencia.

La superficie aproximada para dotación comercial, terciario más equipamientos públicos no definidos será de unos 48.000 m², por lo que la electrificación a nivel de Baja Tensión según ITC-BT-10 del vigente REBT es de 4.800Kw.

Teniendo en cuenta el cálculo del Manual Técnico de Iberdrola 2.03.20 edición 9 DE FEBRERO DE 2014, en su punto 3.2 PREVISIÓN DE CARGAS, Cálculo para determinar la carga total en la red, la incidencia de la potencia solicitada en BT respecto a centros de transformación será de:

$$P_{CT} \text{ (KVAS) para comercios} = \sum P_{BT} \text{ (kW)} \times 0'6 / 0'9 = 3.200 \text{ KVAS}$$

$$P_{LMT} \text{ a nivel de LINEAS de AT} = 0,85 \times 3.200 \text{ KVAS} = 2.720 \text{ KVAS}$$

$$P_{BARRAS STR} = 0,95 \times 2.720 \text{ KVAS} = 2.584 \text{ KVAS.}$$

Línea exterior de suministro.

La empresa propietaria de las redes eléctricas en la zona es Iberdrola Distribución eléctrica, con la que se han establecido los procedimientos de consulta y estudio para el suministro eléctrico del sector comercial que se desarrolla. El punto de conexión se realizará a 13,2 KV en la actual línea de media tensión (LMT) La Varga (STR Rivalamora) junto al camino de Carcedo, emplazamiento que se recoge como el resto de la instalación en el plano PO.05-4 *Redes de servicios básicos. Energía eléctrica*. La derivación aérea tendrá una longitud aproximada de 1,1 km siguiendo el camino citado y el de Fuente Nava hasta llegar a la Penetración de Cortes que se cruza con el tendido aéreo junto a la glorieta de esta vía general, siguiendo por cañada de Burgos a la Sierra, para alcanzar el ámbito ordenado cruzando el viario general 4VG en un punto próximo a esta misma glorieta para entrar en el sector que se ordena.

Diseño de la red local

A la llegada al sector, esta línea pasará a ejecutarse en subterráneo. La conexión en la línea subterránea de alta tensión a 13,2kV, se realizará a través de un centro de transformación de distribución (CTD) automatizado para proceder a derivar desde este a los "CTD Escobillas" y "CTD Cortes S20", quedando de esta forma integrados en una red mallada.

La red de distribución local se realiza enterrada en MT (13,2kV), con previsión de suministro a un CT situado en el interior de cada manzana edificable y alternativamente en BT a las manzanas A y B. En el plano citado PO-05, se establece con representación gráfica la propuesta de red local de distribución eléctrica.

4.6.5. Suministro de gas natural.

Demanda de energía gasística.

La previsión de demanda real de gas natural para el sector comercial es muy baja, más aún, su uso es prescindible en favor de fuentes de energía no fósiles. No obstante, la disposición de canalización contigua que suministra al barrio de Cortes oeste, permite mantener con un coste asumible, la opción de energía gasística para la futura edificación.

La previsión del PGOU es *"la construcción de una nueva estación de regulación y medida para satisfacer la demanda de gas de los sectores S-36 Mirabueno y S-37 Cortes."* Sin embargo, la supresión del primero de esos sectores, que es origen principal de la demanda con un caudal 13 veces superior al S-37, por la revisión en curso del planeamiento municipal, deja sin contenido la nueva estación de regulación y medida, cuya situación se había previsto en su ámbito y por lo mismo, la arteria que partiendo de esa estación de regulación suministraría al S-37 Cortes.

Se propone por tanto la alimentación desde el ramal existente para servicio del barrio de Cortes con presión máxima de operación MOP<5 bar y sección de 200 mm., considerando suficiente su capacidad para la demanda estimada en el anexo técnico del PG como sigue:

uso	Superficie de suelo (m ²)	Edificabilidad	Dotación/100 m ² m ³ /h (N)*	Incremento por año frío	Caudal m ³ /h
Terciario S-37	125.170,80	43.208,96 m ²	0,42	26%	228,66
Residencial Cortes	97.121		0,42	26%	125,189
Residencial Z-49	66.000		0,42	26%	69,854
Total, demanda estimada					423,70

*dotación por 100 m² edificables o por unidad de vivienda

Diseño de la red local

Se establece doble conexión sobre canalización existente PN 200, una en la glorieta del 4-VG el segundo en la calle Diego de Mendieta esquina con calle Pedro Berruguete de la zona urbana Cortes oeste. La distribución dentro del sector establece un anillo bajo las vías 1 y 3 con PE 100 en canalización enterrada con disposición de dar servicio a todas las manzanas edificables mediante una acometida a cada una de ellas. En el plano PO.05-4 *Redes de servicios básicos. Gas y telecomunicaciones*, se hace representación la propuesta.

4.6.6 Telecomunicaciones.

Demanda de líneas.

Siguiendo las previsiones que se formulan en el estudio sectorial correspondiente del PG, se han cuantificado en 445 el número de líneas convencionales necesarias para la dotación del centro comercial y de ocio que se propone. La evolución tecnológica hacia la fibra óptica en sustitución del cable conductor convencional, permite corregir este cálculo de demanda dividiendo por 64 el número de líneas convencionales para obtener un servicio equivalente en líneas de fibra óptica.

Uso genérico	Estándar de consumo	Superficie edificada	Nº líneas convencionales	Factor de conversión	Nº líneas fibra óptica
terciario	1 línea / 150 m ² edificados	43.208,96 m ²	288	64	5

Red local.

La red de distribución local de telecomunicaciones se despliega en canalizaciones que enlazan con la existente en la zona residencial Cortes oeste, estableciendo una red mallada que da servicio a todas las parcelas edificables con posibilidad de conexión en arquetas a pie de parcela. En el plano PO.05-5 *Redes de servicios básicos. Gas y telecomunicaciones* se establece representación gráfica de la red de canalizaciones existente y la proyectada para el sector comercial.

4.7. SUELO DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA.

4.7.1. Parcela de equipamiento público.

Su ámbito queda señalado en el Plano PO-1 *Ordenación detallada* con la especificación de uso EQ-CO. La superficie es de 6.675,50 m². Requiere para su edificación, de acuerdo con el artículo 73.2.c), la redacción y aprobación de Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes que establezca, en función del uso específico a que finalmente se destine la parcela, sus propios parámetros de ordenación de volúmenes

La cesión gratuita al ayuntamiento de Burgos de esta parcela destinada a uso dotacional público, se producirá con el procedimiento de equidistribución de beneficios cargas del proyecto de actuación y comprenderá el suelo, el vuelo y el subsuelo.

4.7.2. Espacios libres de uso público.

La parcela señalada en el plano PO-01 *Ordenación detallada* como SL-EL está integrada por los espacios libres destinados a zona verde y parque público, con una superficie de 12.520,10 m². Cumple las condiciones de forma, dimensión y pendiente inferior al 6% para ser computada a los efectos del estándar mínimo de superficie con esta calificación.

4.7.3. Sistema local de ajardinamiento.

La parcela señalada en el plano PO-01 *Ordenación detallada* como AJ está integrada por superficie de 3.391,80 m² con pendientes superiores al 6%, contigua al SL-EL, destinada a ser zona naturalizada con plantación que no puede ser computada como dotación de espacio libre público.

4.7.4. Sistema viario local público.

Se configura por los sistemas de circulación rodada, peatonal y ciclista que corresponden a los siguientes ámbitos:

- salida del 4-VG mediante vía de deceleración que da acceso al complejo comercial y la superficie contigua a este viario general destinada a apeadero o parada de autobuses de transporte público,
- las calles de reparto con calzadas, aceras y estacionamientos anejos,
- la plataforma de estacionamiento público general con sus calles de acceso, distribución y maniobra.
- Superficies ajardinadas contiguas a calzadas y estacionamientos.

El sistema o red viaria local, se identifica en el plano PO.04-1 *Viarios*. Tiene una superficie de 25.328,70 m², lo que supone la ocupación del 20,27% de la superficie del sector.

La cesión gratuita al ayuntamiento de Burgos de esta parcela destinada a uso dotacional público, se producirá con el proceso de equidistribución de beneficios y cargas, y comprenderá el suelo, el vuelo y el subsuelo.

4.8. APROVECHAMIENTO MEDIO.

4.8.1. Definición y cálculo

Las determinaciones de ordenación detallada deben incluir el aprovechamiento medio del sector, definido como cociente entre el aprovechamiento total y la superficie total, procediendo a su cálculo de acuerdo con los criterios que establece el RUCyL en el artículo 107:

- a) *El aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional, así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.*
- b) *Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.*
- c) *Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad.*
- d) *De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.*

Los aprovechamientos permitidos en el sector S-37 se distribuyen en diversos usos productivos comerciales, recreativo, y de oficinas, también es admitido el dotacional privado, siendo todos ellos incluidos en las cifras de aprovechamiento computable de las parcelas edificables A y B a los efectos del cálculo de aprovechamiento medio. No se incluye en cálculo el aprovechamiento en la parcela destinada al uso de equipamiento público.

La superficie del sector no incluye parcelas de dominio público, por tanto, tampoco existen dotaciones públicas dentro del sector cuya superficie deba ser descontada a los efectos de lo establecido en el epígrafe d) anterior.

4.8.2. Coeficientes de ponderación

La concurrencia en el ámbito ordenado de varios usos distintos con edificabilidad lucrativa, determina la posibilidad de ponderar las edificabilidades con coeficientes de homogeneización que remitan cada uno de ellos al de referencia, el cual no será otro que el característico o principal. Se asignará por tanto el coeficiente de ponderación CP=1 al uso predominante establecido en el condicionado general del sector, el productivo comercial designado como PCA3 *complejos comerciales*, al que se destinará un máximo del 80% de la edificabilidad total.

Los que se definen en el planeamiento general como usos compatibles son varios y heterogéneos, a los que se destinará un máximo del 20% de la edificabilidad total. El Plan Parcial no asigna ámbitos de superficie destinada específicamente a cada uno de los usos compatibles, lo que supondría una rigidez en el desarrollo del sector incompatible con la gestión empresarial de la promoción inmobiliaria comercial al predeterminar usos que se han de implantar a medio o largo plazo como consecuencia de los tiempos reales necesarios para el planeamiento, gestión y urbanización del sector, incluyendo los más inciertos de comercialización.

Para establecer el coeficiente de ponderación a los usos compatibles mediante el análisis de rentabilidad, se recurriría al mercado actual inmobiliario más afín por características de uso y ámbito geográfico, sin embargo, no existe con estas características la oferta, bien de suelo urbanizado, bien inmueble construido, que permita un mínimo muestreo de los precios de venta y nos permita obtener valores ponderables y reales. Dada además la pluralidad de opciones posibles para establecimientos comerciales, de terciario recreativo o equipamientos privados.

Por estas razones asignaremos en el Plan Parcial un coeficiente de ponderación CP=1 a todos los usos compatibles, por analogía con el principal o predominante, resultando que la superficie edificable ponderada es igual a la edificabilidad, tal como se recoge en el cuadro siguiente.

Tipo de uso	designación general	uso pormenorizado	Sup. edificable	%
predominante	Productivo comercial	PCA3, complejos comerciales	34.567,17 m²	80%
compatibles	Productivos comerciales	PCA2, grandes superficies de establecimiento único. PCB1, galerías y pequeños complejos comerciales. PCB2, superficies medias. PCB3, pequeño comercio. PCC, establecimientos especializados en sectores comerciales singulares.	8.641,79 m²	20%
	Productivo oficinas	PO productivo oficinas		
	Terciario recreativo	PR productivo recreativo		
	Dotacional privado	D-EQ Equipamiento		
Edificabilidad máxima total			43.208,96 m²	100%

4.8.3. Aprovechamiento medio

La superficie a considerar en el cálculo del aprovechamiento medio del sector, puesto que no incluye parcelas de dominio público, será la del sector incluyendo la externa de sistemas generales asignada, puesto que su titularidad da derecho a obtener aprovechamiento lucrativo:

Superficie neta	S-37	125.170,80	m ²
SSGG existentes		0,00	m ² .
SSGG incluidos	QGN-3C	8.556,00	m ² .
Superficie total		133.726,80	m ² .

El aprovechamiento lucrativo ponderado, de acuerdo con las consideraciones del apartado anterior es igual a la edificabilidad como resultado de aplicar para todos los usos un coeficiente de ponderación igual a la unidad:

Suelo con aprovechamiento	Sup. de suelo m ²	Tipo de uso	Sup edificable m ²	CP	Unidades de aprovechamiento Ua.
Parcela A	69.472,70	PCA3	34.567,17	1	34.567,17
Parcela B	4.341,20	compatibles	4.300,00	1	4.300,00
Parcela C	4.440,80	compatibles	4.341,79	1	4.341,79
			43.208,96		43.208,96

El cociente de las cifras que han sido justificadas para la superficie del sector y la edificabilidad nos permite obtener el aprovechamiento medio del sector:

$$\text{Aprovechamiento medio} = 43.208,96 \text{ m}^2 / 133.726,80 \text{ m}^2 = \mathbf{0,32311369 \text{ Ua.}}$$

4.9. PLAZOS PARA CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS.

El plazo previsto por el Plan General para establecer la ordenación detallada del sector S-37 *Cortes* es de 6 años, tiempo que ha de contabilizarse a partir de la fecha de aprobación definitiva del PGOU. Esta se produjo el 28 de marzo de 2014 de forma parcial, quedando suspendido el nuevo PGOU en el ámbito de competencia de la Demarcación de Carreteras del Estado. La suspensión de levanta por orden FIM/1152 de 12 de diciembre de 2017 una vez aprobado el Estudio de Delimitación de Tramos Urbanos y modificación de la línea límite de edificación como recoge el nuevo plano 05 Movilidad.

La modificación de los ámbitos de afección por la Ley de Carreteras y de forma determinante la línea de edificación que establece, resulta sustancial para la ordenación detallada de este sector, cuya delimitación es contigua a la autovía A-1 y su salida 238, aproximadamente la mitad de su perímetro. Parece por tanto procedente, establecer la fecha de levantamiento de la suspensión parcial de la aprobación definitiva del PGOU como referencia temporal de los plazos administrativos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Se cumple con el presente Plan Parcial, cuya tramitación parte del primer documento presentado con fecha 6 de septiembre de 2019, la determinación del PGOU en cuanto a plazos para el establecimiento de la ordenación de este ámbito de suelo urbanizable.

El cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo urbanizable se establece en los siguientes plazos máximos, contabilizados, de acuerdo con el artículo 49 del RUCyL, a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva y entrada en vigor, de este Plan Parcial como instrumento que establece la ordenación detallada:

Presentación del proyecto de actuación, con las determinaciones generales de reparcelación y bases para la urbanización	3 años
Presentación del proyecto de urbanización del ámbito del sector y conexiones de los servicios e infraestructuras locales a los sistemas generales, 5 años	5 años
Ejecución de las obras de urbanización y entrega de al ayuntamiento de los instalaciones y equipamientos que deban pasar a formar parte de los respectivos sistemas municipales	6 años
Edificación	8 años

Por lo tanto, el plazo total máximo para el cumplimiento total de los deberes urbanísticos es de 8 años, máximo establecido por PGOU.

TITULO V. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO DE LA ORDENACIÓN

5.1. Justificación de cumplimiento de normativa urbanística.

El marco normativo para el planeamiento urbanístico viene determinado por la **ley de Urbanismo de CyL y su Reglamento**, cuyas principales determinaciones se relacionan a continuación justificando su cumplimiento.

Referencia	REGLAMENTO DE URBANISMO	PLAN PARCIAL
Art. 103 Criterios para la calificación urbanística	parámetro/valor -Edificabilidad expresada en m² -Aprovechamiento de subsuelo <20% -Ocupación inferior a 2/3 del terreno	parámetro/valor - Memoria vinculante 3.3. <i>Superficie y edificabilidad</i> - En ordenanzas de edificación - Manzana A, 80% : 68.472,80 m² Manzana B, 100%: 4.341,20 m² Manzana C, 100%: ;4.440,80 m² Suma 63.560,24 m² < 2/3*125.170,80
Art. 104. Reservas para sistemas locales de vías públicas y plazas de aparcamiento	2 plazas por cada 100 m² construibles. Al menos 1 en suelo público. Referencia superficie 10 m²/plaza Estacionamiento en suelo público o privado de uso público Análisis de movimientos de población y mercancías.	Edificabilidad máxima: 43.208,96 m² Requeridas: 2 x 43.208,96/100 = 865 plazas en suelo público 448 > 865/2 en parcela A : 336 en parcela B : 41 en parcela C : 42 Total 867 plaza grande 2,40x5,00 m= 12,00 m² plaza pequeña 2,25x4,50 m = 11,25 En suelo público: 448 plazas En suelo privado de uso púb.: 419 plazas Estudio de movilidad en Anejo II
Art. 105 Reserva de suelo para sistema local de espacios libres públicos	> 20 m² de suelo por cada 100 construibles > 10% de la superficie del sector -Sup. > 50% con especies vegetales - Soleamiento y permeabilidad Arbolado perimetral y en bandas lineales	Reserva del PP S = 12.520,10 m² 20 m² x 43.208,96/100 = 8.641,79m² < S 125.170,80 x 10% = 12.517,08 m² < S - El 100% suelo de pradera. - Sin proyección de sombras. Suelo permeable. Zonas verdes perimetrales alineaciones arboladas en itinerarios peatonales y estacionamientos.
Art. 106 Reserva de suelo sistema local de equipamiento público	15 m² de suelo/100 m² de superficie construible 5% de la superficie del sector del sector	Parcela única de EQ de S= 6.675,50 m² > 43.208,96 m² x 15% = 6.481,34 m² < S > 125.170,80 m² x 5% = 6.258,54 m² < S
Art. 107. Determinación aprovechamiento medio	Al establecer la ordenación detallada debe calcularse el aprovechamiento medio	Apartado 4.8. de Memoria Vinculante
Art. 108 Unidades de actuación	Posibilidad de división en varias unidades	Se determina una sola unidad de actuación.
Art. 140 Determinaciones en suelo	-Definición de sistemas generales y dotaciones urbanísticas.	- Quedan definidos en planos PO.3 á PO.5 de ordenación y apartados 4.2 á 4.6 de esta Memoria Vinculante.

urbanizable sin ordenación detallada		
	-Conexiones con redes generales y redes municipales.	- Se definen las conexiones a redes generales que son, algunas de ellas, objeto de Plan Especial de Infraestructuras y Servicios asociado a este PP Se verifica la suficiencia en apartado 4.6 de esta Memoria y planos PO.5 de Ordenación.
	-Cargas de ampliación y refuerzo de sistemas generales y redes.	- Se asume completar sistema viario general de acceso, carril bici, desvío de red eléctrica AT y acometida de suministro de electricidad en MT.
	-Ciclo del agua	- Se resuelve el abastecimiento, saneamiento y drenaje en base a las redes municipales respectivas, garantizando la depuración y tratamiento de las aguas residuales. Apartado 4.6.1 de esta Memoria.
	-Garantía de suministros	Los suministros de servicios urbanos están garantizados por la Compañía Municipal de Aguas, Iberdrola Distribución para electricidad en media tensión y Naturgy para el gas natural. Red para telecomunicaciones con capacidad para al menos dos operadores.
	-Evaluación de movimientos de población y mercancías.	-Se incluye estudio de movilidad en Anejo II del este Plan Parcial.
	-Integración el entorno	-Se justifica la integración urbanística y funcional en Anejo V <i>Estudio de repercusión urbanística</i> .

Cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos

Referencia	PLAN GENERAL	PLAN PARCIAL
	parámetro/valor	parámetro/valor
Art. 16.4 Listado de vértices	Los instrumentos de desarrollo del PG tendrán delimitación con listado de vértices con coordenadas X e Y	Se contiene en esta Memoria Vinculante, apartado 3.2
Art. 16 Planes Parciales	- Desarrollo de ámbitos territoriales definidos por el PG. - Se atenderán a las determinaciones vinculantes del PG - Contendrán las determinaciones de la legislación vigente	Se cumplen estas condiciones en el desarrollo del presente Plan Parcial
Art. 34. 1b) ii Dotación de aparcamientos	En grandes superficies de establecimiento único se aplicará la normativa sectorial	Memoria Vinculante, apartado 4.3.1 <i>Vehículos automóviles</i> . De aplicación en parcelas con usos comerciales.
Art.48.7 Aparcamiento para vehículos ligeros de carga	1 plaza para 500 m ² y una más cada 1.000 m ² de superficie de venta	Se justifica cumplimiento en apartado 4.3.2 <i>Vehículos de carga</i> De aplicación sobre parcelas con uso comerciales

Art. 49.4 Condiciones del planeamiento habilitante	- Definición de la ordenación urbanística.	- Definición gráfica en plano PO-01 <i>Ordenación detallada</i> . Memoria Vinculante 2.4. <i>Descripción general de la solución propuesta</i> . Títulos II Y III de esta Memoria
	-Ordenación de la movilidad	-Anejo II <i>Estudio de Tráfico y Movilidad</i> , -Apartados 4.2 <i>Sistema viario</i> y 4.3 <i>Aparcamiento</i> de esta Memoria, -Planos PO.03 <i>Movilidad</i> .
	-Conexión suficiente a la red de transporte público.	- Se establece parada para línea de autobús público urbano Apartado 4.2.4 <i>Transporte público</i> .
	-Conexión peatonal con suelo urbano.	- Se define itinerario de comunicación con el casco urbano junto de Burgos con el carril bici. - apartado 4.2.3 <i>Accesos e itinerarios no motorizados</i> . - Plano PO.03 <i>Movilidad</i> .
	-Definición de una estrategia de accesibilidad ciclista	Se define itinerario ciclista de conexión con la red de carril bici del casco urbano de Burgos en el Plan Especial de Infraestructuras y Servicios. En esta Memoria del PP: - apartado 4.2.3 <i>Accesos e itinerarios no motorizados</i> . -Plano PO.03 <i>Movilidad</i> .
	-Generación de espacios públicos. - 50% de superficie no edificable será ajardinado, 50% de éste superficie permeable.	- Ampliación del área verde y recreativa local con espacio libre público del S-37 contigua. - Plazas de aparcamientos en superficie con suelo drenante, junto con los espacios libres y ajardinados suman una superficie drenante >50% de la no edificable.
	-Intervención en caso de eventos catastróficos.	-Se incluye como Anejo III. <i>Análisis de Riesgos y Protección Ciudadana</i> .
	- Autonomía en conexiones a redes de servicios urbanos	-Se dispone de todos los servicios urbanos mediante enlace con redes existentes de carácter general. Se justifica en apartado 4.6 <i>Sistema local de servicios urbanos</i> .
Art. 63.2 g) Estudio de ruido	- Definición de los niveles de ruido y medidas correctoras	Se incluye como Anejo IV Estudio de Ruido.
Art. 71.2 y 3 Red viaria	Carreteras interurbanas de titularidad supramunicipal	Se justifica el cumplimiento de Leyes de Carreteras en apartado 5.3 siguiente.
Art. 86 Aparcamiento público y plazas de estacionamiento	-Dimensiones. -Superficie de estacionamiento > 25 m ² x n - En aparcamiento público 100% de plazas grandes - Plazas accesibles según norma sectorial: 1 cada 40 plazas	-Se justifica cumplimiento en 4.3.1. de esta memoria. -Superficie de plazas + superficie de calles =S= 25.328,70 m ² - S / n = S m ² / 448 plazas = = 56 m ² /plaza > 25 m ² /plaza -Todas las plazas proyectadas son grandes de 5,00x2,40 - exigibles 448/33 = 14.

		Se proyectan 15 plazas
Art. 88.1 Circulación en los estacionamientos	- Dimensiones de vías de acceso a aparcamiento y a las plazas	- Se justifica en 4.3.1. de Memoria Vinculante.
Art. 89.3 Arbolado en estacionamientos	-Los estacionamientos visibles desde vía pública se acondicionarán con arbolado.	Se propone plantación de arbolado en el estacionamiento general. Plano PO.01 <i>Ordenación detallada</i> y ordenanzas de urbanización.

5.2. Justificación de cumplimiento de normativa sectorial de comercio

Referencia	NTU SOBRE EQUIPNTO. COMERCIAL	PLAN PARCIAL
	parámetro/valor	parámetro/valor
Art. 6 Integración en el entorno urbano	Organizando la movilidad que produzca	Anejo II Estudio de tráfico y Movilidad. Memoria Vinculante 4.2. Plano PO.03 <i>Movilidad</i> .
	Generar espacios públicos que favorezcan la articulación espacial	Los espacios públicos relacionados con la movilidad o libres, dan continuidad a los correspondientes del área urbana contigua.
	Espacios libres públicos creados conectados con el sistema general correspondiente.	Los espacios libres establecen continuidad con la zona urbana contigua potenciando su utilidad. El sistema viario da prolongación a las calles del sector urbano Z-40 contiguo. Anejo V Repercusión urbanística.
Art. 7 Acceso	Analizar el aumento de movilidad y garantizar acceso eficiente.	El Anejo II Estudio de Tráfico y Movilidad analiza los distintos sistemas de movilidad concluyendo su eficiencia.
	Conexión suficiente de la red de transporte público	Se habilita parada de transporte público haciendo posible el servicio previsto en el PGOU que comunica el barrio de Cortes y el sector comercial con el centro urbano.
	Priorizar el acceso peatonal y ciclista	El Plan Especial de Infraestructuras y servicios que se tramita simultáneamente con este PP hace definición detallada de la comunicación peatonal y ciclista del centro comercial con Burgos y barrio de Cortes.
	Garantizar una evacuación rápida y segura en cualquier situación de riesgo.	Se adjunta Análisis de riesgos y protección ciudadana en Anejo III, incluyendo referencia al <i>plan de actuación ante situaciones de riesgo</i> .
	Condiciones de accesibilidad y supresión de barreras.	Se hace previsión de 17 plazas en estacionamiento público cumpliendo la reglamentación vigente. Los elementos de urbanización cumplen las exigencias dimensionales y las ordenanzas reiteran

		en las condiciones generales de la normativa correspondiente.
Art. 8. Conexión a redes de servicios urbanos	-Garantizar la conexión autónoma de las conexiones -Las obras de urbanización necesarias para las conexiones se incluirán en el mismo proyecto que el gran establecimiento comercial y se costearán por la promoción	Se dispone de todos los servicios urbanos mediante enlace con redes existentes. En apartado 4.7 de esta Memoria, se justifica la demanda generada y la capacidad de las redes generales para atenderla. Se completa la previsión con el Plan Especial de infraestructuras y servicios citado. Se valoran en 6.3. Estudio Económico de esta Memoria. Esta condición corresponde a la fase de urbanización que puede ser simultánea a la edificación.
Art.9 Aparcamientos	-Dotación mínima de aparcamiento de uso público	Se dota el complejo comercial con 448 plazas de aparcamiento en suelo público (1/ 100 m² de edificabilidad=433) según RUCyL. Otras 419 se incluyen en parcelas privadas. La ordenación de estas parcelas para su desarrollo comercial mediante Plan Especial cumplirá el art 9 de la NTUEC. Epígrafe 4.3.1 de esta Memoria.
	- 25% de las plazas situadas dentro de la edificación	De cumplimiento en desarrollo de parcelas comerciales. Epígrafe 4.3.1 de esta Memoria.

5.3. Justificación de cumplimiento de normativa sectorial de carreteras

	LEY DE CARRETERAS DEL ESTADO	PLAN PARCIAL
Referencia	parámetro/valor	parámetro/valor
Art. 29 Zona de dominio público	Definición y condiciones en el ámbito de dominio público. 8 m desde arista de explanación	La delimitación del sector excluye la zona de dominio público. No se realiza en este ámbito ninguna obra de movimiento de tierras, urbanización ni edificación. Plano PI-05 <i>Delimitación del ámbito</i> .
Art. 31 Zona de servidumbre	Definición y condiciones en el ámbito de la zona de servidumbre.	Incluida en la delimitación del sector y clasificada como espacio libre de uso público, con tratamiento de zona verde. El futuro proyecto de urbanización contendrá determinaciones completas sobre obras de movimiento de tierra y plantaciones a realizar en esta zona.
Art. 32. Zona de afección	Definición y condiciones en el ámbito de la zona de afección.	Sobre esta zona, la ordenación detallada del Plan Parcial contempla calificaciones de suelo edificable, de espacios libres públicos y sistemas viarios. El Plan Parcial será sometido a informe del Ministerio de TMAU según dispone el Reglamento de Urbanismo de C y L.
Art. 33 Zona de limitación a la edificabilidad	Definición y condiciones en el ámbito de la zona de limitación de la edificabilidad.	Los ámbitos de suelo clasificados edificables se sitúan fuera de la línea de edificación definida por la autovía y la salida 238

		contigua, ateniéndose a las condiciones establecidas en esta Ley y recogidas en el PG. Plano PO-01 <i>Ordenación detallada</i> .
Art. 36 Limitación de accesos	Regulación de las condiciones y limitaciones de los accesos desde carreteras nacionales, autovías y autopistas.	La ordenación del sector S-37 Cortes no contempla acceso de ningún tipo desde la Autovía A-1 contigua ni el ramal de salida 238, que igualmente limita con la ordenación.
Art. 37 Publicidad	Regulación de las condiciones y limitaciones a la publicidad visible desde la carretera.	La urbanización del sector confiere al ámbito la condición de suelo urbano. La futura edificación se desarrollará sobre suelo que ya haya adquirido esa clasificación. Las condiciones de publicidad están reguladas en el documento Ordenanzas de este Plan Parcial, cumpliendo las limitaciones establecidas en este artículo.

	LEY DE CARRETERAS DE CYL	PLAN PARCIAL
Art. 23 Zona de Dominio público	Definición y condiciones en el ámbito de dominio público. 3 m desde arista de explanación.	La delimitación del sector excluye la zona de dominio público. No se realiza en este ámbito ninguna obra de movimiento de tierras, urbanización ni edificación. Plano PI-02 Delimitación.
Art.24 Zona de Servidumbre	Definición y condiciones en el ámbito de la zona de servidumbre. Hasta línea de 8 m de arista de explanación	Queda incluida en la delimitación del sector y clasificada como espacio libre de uso público, con tratamiento de zona verde. El futuro proyecto de urbanización contendrá determinaciones detalladas sobre obras de movimiento de tierra a realizar en esta zona.
Art. 25 Zona de afección	Definición y condiciones en el ámbito de la zona de afección. Hasta línea a 30 m desde arista de explanación.	Sobre esta zona, la ordenación detallada del Plan Parcial contempla calificaciones de suelo edificable, de espacios libres públicos e infraestructuras viarias y de servicios. El Plan Parcial será sometido a informe de la Consejería de Fomento según dispone el Reglamento de Urbanismo de C y L.
Art 26. Línea límite de edificación	Definición y condiciones hasta la línea límite de edificación. Línea de 18 m desde la arista exterior de calzada.	Los ámbitos de suelo edificables se sitúan fuera de la línea de edificación definida por la penetración de Cortes desde salida 238, ateniéndose a las condiciones establecidas en esta Ley y recogidas en el PG, plano PO-01 <i>Ordenación detallada</i> .
Art. 27 Condiciones para Publicidad.	Regulación de las condiciones y limitaciones a la publicidad visible desde la carretera	Las condiciones de publicidad están reguladas en el documento Ordenanzas de este Plan Parcial, cumpliendo las limitaciones establecidas en este artículo.
Art. 29 Condiciones para accesos.	Regulación de las condiciones y limitaciones los accesos desde carreteras nacionales, autovías y autopistas.	La ordenación del sector S-37 Cortes no contempla acceso de ningún tipo desde la BU-02 penetración de cortes y su rotonda, que igualmente limita con la ordenación.

5.4. Justificación de cumplimiento de normativa de navegación aérea.

Referencia	LEY DE NAVEGACIÓN AÉREA	PLAN PARCIAL
	parámetro/valor	parámetro/valor
Servidumbres de la operación de aeronaves del aeropuerto de Burgos	Cota de servidumbre aeronáutica: 960 m	Cota máxima de rasantes 928 - Altura de edificación más elementos sobre cubierta $10+2,5 = 12,50$ m Cota máxima de elementos edificados: $928+12,50=940,50 < 960$ - Altura máx. de totem publicitario 15 m Cota de suelo 925 m. Cota máxima de totem publicitario: $925+15=940 \text{ m} < 960 \text{ m}$

TITULO VI.

PLAN DE ETAPAS, ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD.

6.1. OBJETO Y CONTENIDO

De acuerdo con lo establecido por el artículo 136.2 por remisión del 142 del RUCyL, el presente Estudio Económico recoge *“las determinaciones sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo 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 para o la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”*

6.2. PLAN DE ETAPAS

Teniendo en cuenta el proceso sucesivo de planeamiento, gestión urbanística y urbanización, se establece el plan de etapas siguiente como un máximo temporal ajustado a los plazos urbanísticos establecidos por el PGOU, sin perjuicio de su acortamiento en función del avance de los procedimientos administrativos para la aprobación de los documentos y la comercialización del suelo ordenado.

Acto administrativo		Fecha de referencia	plazo
Presentación de	Plan Parcial	*Aprobación definitiva del PGOU 28 marzo 2014	6 años
Presentación de	Estudio ambiental estratégico	Documento de alcance	15 meses
Presentación de	Proyecto de actuación	Aprobación definitiva del P.P.	3 años
Presentación de	Proyecto de obras de urbanización	Aprobación definitiva del P.P.	5 años
Ejecución de	Obras de urbanización	Aprobación definitiva del P.P.	6 años
Edificación			

*Fecha de levantamiento de la suspensión parcial en el ámbito de afección de las carreteras del Estado 12 de diciembre de 2017.

La presentación de este Plan Parcial tuvo lugar en septiembre de 2019, dentro del plazo de 6 años estipulado por el PGOU para el establecimiento de la ordenación detallada. Procede añadir la prórroga para los plazos administrativos introducida con motivo de la pandemia Covid19. El resto de los hitos en el proceso para alcanzar la condición del suelo urbano, se remiten a la fecha de aprobación del Plan Parcial.

6.3. ESTUDIO ECONÓMICO

El estudio económico recoge las determinaciones de este Plan parcial y del Plan Especial de Infraestructuras y Servicios asociado, sobre su programación y propuestas de acuerdo al artículo 137.2.d) del RUCyL.

6.3.1. Gastos de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

Se valoran los distintos importes de honorarios profesionales en concepto de asistencia técnica para la redacción de proyectos e informes necesarios en el los procedimientos administrativos de planeamiento y gestión urbanística.

Estatutos de la Junta de Compensación	2.300,00 €
Plan Parcial	54.800,00 €
Plan Especial de Infraestructuras	21.600,00 €
Proyecto de Actuación	3.000,00 €
Proyecto de Reparcelación	40.000,00 €
Proyecto de Urbanización del sector	160.000,00 €
Proyecto de urbanización del Plan Especial	11.000,00 €
Gestión administrativa	18.000,00 €
Asistencia legal	36.000,00 €
TOTAL	346.700,00 €

6.3.2. Gastos de urbanización general.

Se valora a continuación el importe correspondiente a las obras de urbanización general en espacios públicos que son objeto de cesión, así como las obras que establecen las conexiones de las redes de servicios locales e infraestructuras con las generales suelo urbano, discriminando por su volumen los trabajos previos de movimiento de tierras, los de urbanización del ámbito del sector y complementariamente los que se realizan en suelo urbano fuera de ese ámbito en la zona urbana de Cortes oeste.

Se incluyen las actuaciones en suelo rústico según detalla y valora el Plan Especial de Infraestructuras y Servicios asociado a este PP que se tramita de forma simultánea y también los de infraestructuras eléctricas exteriores al sector.

Para la estimación del capítulo correspondiente a la urbanización propia del sector, se ha partido de la superficie no edificable, correspondiente a viarios, aparcamientos, espacios verdes ajardinados y espacios libres públicos, para aplicar un coste unitario de 65 €/m² sobre la superficie total urbanizada.

Movimiento de tierras (91.514,00 m ³ x 2,70 €/m ³)	255.187,80
Urbanización local (41.390,50 m ² x 65 €/m ²)	2.690.382,50
Acometidas de servicios en suelo urbano	15.500,00
Infraestructura y servicios del Plan Especial	198.684,10
Línea aérea de servicio eléctrico	78.000,00
Desvío de líneas AT	308.000,00
suma presupuesto de contrata	3.545.754,40

6.3.3. Gastos de obtención de suelo

De acuerdo con el Plan Especial de Infraestructuras y Servicios complementario de este Plan Parcial la obtención de suelos necesarios para la implantación de estas obras es:

Expediente de expropiación	9.600,00
Coste de expropiación del suelo	25.500,00
Total, coste estimado de expropiación	35.100,00

6.3.4. Resumen general de gastos

Los gastos totales previstos para el desarrollo completo del sector y las actuaciones exteriores al sector contempladas, según los anteriores apartados anteriores, resultan:

Gastos de instrumentos de planeamiento y gestión	346.700,00 €
Gastos de obras de urbanización	3.545.754,40 €
Gastos de obtención de suelo	35.100,00 €
TOTAL GASTOS	3.927.554,40 €

6.4. RECURSOS.

La financiación de la inversión que se ha cuantificado se realizará inicialmente con los recursos propios de la Junta de Compensación promotora mediante aportaciones de los propietarios ajustadas a la proporcionalidad de la participación, y contando para la fase de urbanización disponer de recursos obtenidos de la venta de suelo edificable.

La fase de edificación y urbanización en parcelas con aprovechamiento lucrativo corresponderá previsiblemente a los operadores de suelo comercial y comercializadores minoristas que se establezcan.

6.5. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

Responde este apartado a la exigencia de considerar 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, pero también, aunque sean concernidas en menor medida, a las administraciones del Estado y la Comunidad Autónoma.

En este caso, puede asegurarse que la hacienda municipal resultará favorecida por la implantación del centro comercial y de ocio, si consideramos los siguientes aspectos.

- Para todas las infraestructuras que precisan modificación o ampliación que son de titularidad municipal, el coste de las obras corre a cargo de la Junta de Compensación promotora. Esto sucede en la conclusión del incompleto vial 4VG y su glorieta, además de los enlaces de las redes de servicios locales de abastecimiento, saneamiento y drenaje, también de telecomunicación, con las generales existentes.
- No se requiere más implantación de nuevas infraestructuras o servicios de la administración municipal que el carril bici previsto en el PGOU de Las Veguillas al barrio de Cortes, corriendo el tramo final desde el Camino de Cortes al 4-VG de cargo a la Junta de Compensación promotora.
- No se requieren nuevos servicios y los existentes no necesitan refuerzo, como el transporte público y la recogida de basuras, al encontrarse el sector contiguo e integrado en un barrio que dispone de estos servicios con capacidad para asumir la nueva demanda dada la infrautilización actual de los vehículos que los atienden.

Se prevé, por el contrario, un impacto positivo en la hacienda pública local como resultado de las cesiones enumeradas en el artículo 48 del RUCyL que incluye suelo con aprovechamiento edificatorio lucrativo, suelo urbanizado, infraestructuras y servicios urbanos. Recibe también la cesión gratuita del suelo correspondiente a los sistemas generales adscritos.

Posteriormente se beneficiará por el ingreso de tasas y licencias de obras de urbanización y edificación en cuantías que se detallan en el apartado anterior. Esto en la fase de implantación, posteriormente la prestación de servicios municipales habrán de generar tasas de uso y consumo que compensan su mantenimiento y adicionalmente la hacienda pública recibirá el ingreso de los impuestos municipales que gravan los bienes urbanos y actividad productiva.

La administración autonómica se ve afectada únicamente como titular de la vía principal de acceso BU-02 Penetración de Cortes, que no precisa ampliación ni refuerzo, derivada del funcionamiento del nuevo centro de actividad comercial, como se concluye en el Informe de tráfico que figura como Anexo II de este Plan Parcial.

Lo mismo cabe decir respecto de la administración del Estado como titular de la contigua autovía A-1 que no resulta para nada afectada por el nuevo establecimiento, lo mismo que salida 238 que limita el sector ordenado por el oeste.

TITULO VII. RESUMEN EJECUTIVO

7.1. DATOS GENERALES

Se refieren a continuación en cuadros sintéticos los principales datos y parámetros que definen el presente plan parcial

PROMOTOR

Ración social	CIF	Domicilio	Representación
Junta de Compensación Sector S-37 Cortes	V-09575564	Paseo de la Audiencia nº2-3, 4º 09003 Burgos	Miguel Andrés Golvano presidente

DENOMINACIÓN Y CLASIFICACIÓN

Código del PGOU	Nombre	Clase de suelo	Planeamiento	Figura de plmto.
S-37	Cortes	Urbanizable	Remitido	Plan parcial

LIMITES Y SITUACIÓN

norte	sur	este	oeste
Sistema viario general 4-VG	Autovía A-1 (BU-30)	Barrio de Cortes Calle Diego de Mendieta	Salida 238 de la A-1 y Penetración de Cortes



Superficies de suelo

Superficie bruta	13,3726	Has
SSGG existentes	0	m².
SSGG incluidos	QGN-3C	8.556 m².

Densidad máxima de edificación

Edificabilidad máxima total	43.208,96	m².
Densidad edificatoria	3.452,00	m²/Ha.

7.2. DESCRIPCIÓN GENERAL Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La ordenación asume las condiciones de acceso determinadas por la estructura viaria existente que circunda y delimita el sector, así como a los especiales condicionamientos topográficos del emplazamiento y las limitaciones volumétricas, de usos, estándares de equipamientos y otras, del planeamiento general.

La ordenación proyectada responde al concepto o modelo comercial de "parque de medianas", destinado a establecimientos individuales que, por su requerimiento de superficie comercial superior a 2.500 m², no tienen cabida en los pequeños centros o galerías comerciales ni en comercio de proximidad. Se ampara este uso de complejo comercial de grandes superficies en el establecido por el PG como predominante en el sector con el 80% de la edificabilidad total, designado como PCA3 *Complejos Comerciales* y que se define como "*conjunto de establecimientos independientes de comercialización minorista proyectados y gestionados unitariamente, que pueden estar integrados en una o varias edificaciones*" (normativa del PGOU art. 47). Otros usos comerciales, de oficinas, ocio o dotaciones, son compatibles con edificabilidad del 20% del total.

La ordenación física del sector se basa en dos elementos estructurantes que son el sistema viario y la edificación, derivando todos los demás elementos de la posición de estos y del cumplimiento de las determinaciones normativas en cuanto a servicios y su dimensionado.

El acceso de llegada para vehículos automóviles se prioriza en el carril de servicio que se proyecta en el viario 4VG y la salida en la glorieta que pone fin a ese viario justo antes del comienzo de las calles propias del barrio de Cortes, completando su configuración geométrica actual para ordenar y dar cabida a las seis vías convergentes, tres existentes, dos más previstas en el sector S-19 contiguo y la que se propone como salida general para el sector que se ordena. La conexión de las calles proyectadas con las existentes en la zona urbana Z49, Cortes Oeste contigua, permiten un sistema secundario de comunicación con la estructura urbana del barrio de Cortes y un acceso indirecto desde la referida rotonda.

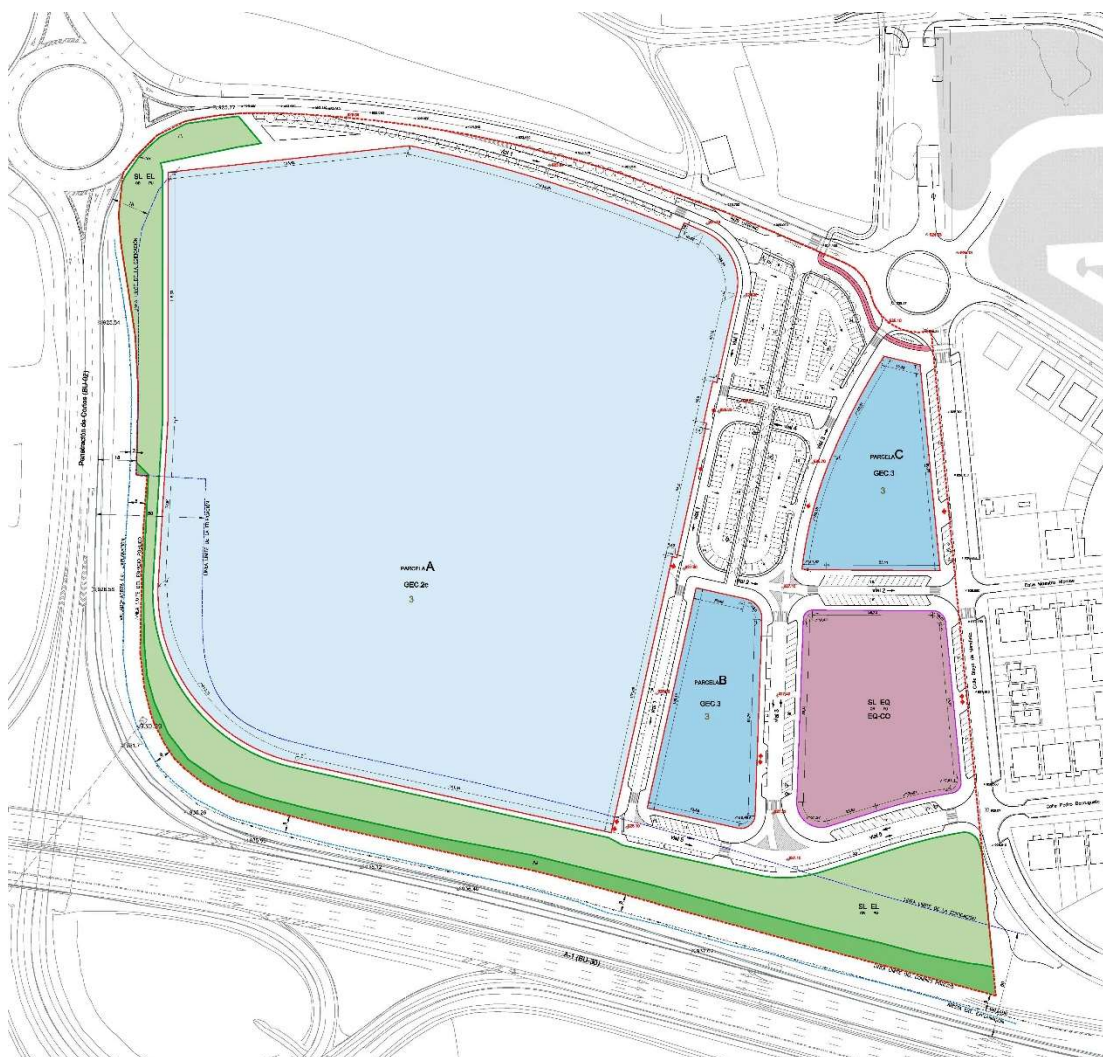
La edificación con usos lucrativos ocupará **tres** ámbitos que se designan como A B y C, de los cuales el primero acapara la mayor parte de la edificabilidad con el uso urbanístico dominante: PCA3 *complejos comerciales*. Los B y C, de capacidad y escala muy inferior, se destinarán a usos compatibles que no se corresponden necesariamente con la definición de gran superficie comercial. Estas manzanas menores, junto con la parcela destinada a equipamientos públicos, se interponen entre la gran escala de edificación en la parcela A y las viviendas unifamiliares de la zona urbana contigua por el Este, conformando una transición de escala integradora.

La parcela dotacional EQ de equipamiento público de contingencia, se dispone contigua al uso residencial a fin de que su uso final pueda responder eficazmente a demandas la población local.

Entre las parcelas de aprovechamiento lucrativo comercial se sitúa un espacio de aparcamiento general, que junto a otras líneas de aparcamiento contiguas a distintas calles permiten una dotación de plazas suficientes para dar cumplimiento a la cuantía exigida por el artículo 140 del RUCyL sobre suelo de uso público.

Los espacios libres públicos y zonas ajardinadas se sitúan como una doble franja en el contorno sur y oeste, separando el desarrollo urbanístico de la Autovía A-1(BU-30) y su salida 238. La franja más inmediata a las carreteras, con taludes que asumen las diferencias de nivel entre la plataforma viaria y la urbanizada, se naturaliza con vegetación apropiada, la contigua a las superficies urbanizadas y edificadas, con pendientes menores, se califica como espacio libre público. Esta franja de espacio libre público con tratamiento de zona verde tiene continuidad con el ámbito similar de la zona urbana contigua zona residencial Z-49 Cortes oeste, antiguo sector S-20.

Las infraestructuras existentes en el entorno del barrio de Cortes, resuelven básicamente las demandas del Plan Parcial en cuanto a abastecimiento de agua y evacuación de residuales, disponiendo también en diferente grado de proximidad de redes de gas natural y telecomunicación con capacidad suficiente. El abastecimiento eléctrico en media tensión se realiza desde infraestructuras de distribución distantes unos 1.000 m.



Plano de Ordenación detallada

USOS DEL SUELO			SUP.
SL EQ	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTOS / S. PÚBLICOS		6.675,50 m ²
SL EL	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		12.520,10 m ²
AJ	SISTEMA LOCAL DE AJARDINAMIENTOS		3.391,80 m ²
	VIARIOS, APARCAMIENTOS Y ZONAS PEATONALES		25.328,70 m ²
	CARRIL BICI		

DOTACIONES		
SL EQ	NIVEL DE DOTACIÓN: SL SISTEMA LOCAL	EL ESPACIOS LIBRES
OR PU	CATEGORÍA: EQ EQUIPAMIENTO	
EQ-CO	ESTADO DE ORDENACIÓN: OB A ORDENAR	
	TITULARIDAD: PU PROPIO	

AMBITOS / CONDICIONES DE ORDENACIÓN				
-----	DELIMITACIÓN SECTOR S-37			
-----	ALINEACIÓN PARCELAS PRIVADAS (ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN)			
-----	ALINEACIÓN EQ PÚBLICOS			
-----	ALINEACIÓN E.L. PÚBLICOS			
-----	LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN			
3	Nº DE PLANTAS PROPUESTAS			
926.99	COTA DE RASANTE EXISTENTE			
926.70	COTA DE RASANTE PROPUESTA			
	PLAZA DE APARCAMIENTO PÚBLICO			

PARCELA	NORMAS ZONALES	GRADOS		SUP.
A	GEC.2c	2.c	GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES	68.472,79 m ²
B	GEC.3	3	GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES	4.341,20 m ²
C	GEC.3	3	GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES	4.440,80 m ²

-----	Vallado
-----	Arista exterior de la explanación

La movilidad generada por los nuevos usos comerciales se valora en el estudio de tráfico incorporado como Anejo II que dictamina la capacidad de red viaria, básicamente la BU-02 Penetración de Cortes, para los desplazamientos de tráfico generados por la nueva actividad comercial. Queda como exigencia al Plan Parcial completar la glorieta del viario 4-VG de acceso oeste al barrio de Cortes, actualmente construida de forma parcial, lo que se aborda en el Plan Especial de Infraestructuras y Servicios que se tramita simultáneamente con este Plan Parcial.

La movilidad peatonal y ciclista, ha de asumir la carencia de vías con esta funcionalidad que comuniquen el centro urbano de Burgos con el barrio de Cortes, por lo que se propone mediante el Plan Especial de Infraestructuras y Servicios citado, la ejecución de un ramal de enlace del sector S-37 con un carril bici contiguo a la CL-8020, carretera de Cortes, según la propuesta que se realiza en el PGOU para la conexión del barrio con Burgos.

7.3. DISTRIBUCIÓN GENERAL DEL SUELO CALIFICADO.

SUPERFICIE DE SUELO CALIFICADO

DOMINIO	USOS	CLASES	PARCELA	SUPERFICIE		%
PRIVADO	PRODUCTIVOS	Comercial grandes superficies	A	68.472,70	77.254,70	61,72%
		Comercial, oficinas, recreativo, dotacional	B	4.341,20		
		Comercial, oficinas, recreativo, dotacional	C	4.440,80		
PÚBLICO	DOTACIONALES espacios libres	Espacios libres públicos	SL EL	12.520,10	15.911,90	12,71%
		Espacios ajardinados	AJ	3.391,80		
PÚBLICO	DOTACIONAL equipamientos	Equipamiento de contingencia	SL EQ	6.675,50	6.675,50	5,33%
PÚBLICO	DOTACIONAL comunicaciones	red viaria local	VL	25.328,70	25.246,30	20,24%
Total				125.477,20		100%

7.4. USOS

USOS / VARIEDAD DE USOS

Tipo de uso	designación general	uso pormenorizado	Sup. edificable	%	
Predominante	Productivo comercial	PCA3, complejos comerciales	34.567,17 m²	80%	
compatibles	Productivos comerciales	PCA2, grandes superficies de establecimiento. Único. PCB1, galerías y pequeños complejos comerciales. PCB2, superficies medias. PCB3, pequeño comercio. PCC, sectores comerciales singulares.	8.641,79 m²	20%	
		Productivo oficinas			PO productivo oficinas
		Terciario recreativo			PR productivo recreativo
		Dotacional privado			D dotacional
Edificabilidad máxima total			43.208,96 m²	100%	

7.5. DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS LOCALES

SUPERFICIES DE DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS

Sistemas generales	QGN -3C. adscrito			8.556 m²
Sistemas locales	Reserva de suelo para equipamientos			6.675,50 m²
	Espacios libres	Espacios libres públicos		12.520,10 m²
		Zonas verdes	Ajardinamientos	3.391,80 m²
	Aparcamientos en suelo público.	Turismos en vía pública	438 plazas	448 plazas
		Vehículos de carga ligeros		--
		Bicicletas		80 plazas

INFRAESTRUCTURAS LOCALES

Servicio	Entidad del servicio	Dotación	conexión a sistema general
Abastecimiento	Servicio de aguas municipal	Q =15,7 l/s	En dos puntos con PE 200
Saneario (fecales)	Servicio de aguas municipal	Qp=5,25 l/s	En un punto de vertido PVC 315
Drenaje (pluviales)	Servicio de aguas municipal	Q=1.309 l/s	En un punto de PVC 400
Energía eléctrica	Iberdrola Distribución SAU	PLMT=2.720 KVA	Red MT 13.200 kV
Energía gasística	Nedgia Castilla y León SA	235,46 m ³ /h	En dos puntos con PE 200
Telecomunicaciones	Ayuntamiento + operadoras	5 líneas FO	Red municipal Cortes Oeste

SUPERFICIES DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO

calificación urbanística	representación gráfica	signatura en plano	superficie
equipamiento público	Plano PO- 01 ordenación detallada	EQ-CO	6.675,50 m ²
espacio libre público	Plano PO- 01 ordenación detallada	SL-EL	12.520,10 m ²
ajardinamientos	Plano PO- 01 ordenación detallada	AJ	3.391,80 m ²
sistema viario local	Plano PO- 01 ordenación detallada	VL	25.328,70 m ²

7.6. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

ÁREAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

	Sup. suelo m ²	Sup. edificable m ²	usos	Ocup. max	Altura máxima
Área edificable A	68.472,70	34.567,17	PC-A3	80 %	10 m / Tres plantas
Área edificable B	4.341,20	4.300,00	compatibles*	100 %	10 m / Tres plantas
Área edificable C	4.440,80	4.341,79	compatibles*	100 %	10 m / Tres plantas

* PC-A2, PC-B1, PC-B2, PC-B3, PCC, PO, PR, Dotacional privado

7.7. PLAZOS Y RESUMEN DE GASTOS

PLAZOS

Acto administrativo	Fecha de referencia	plazo
Presentación de Plan Parcial	Aprobación definitiva del PGOU	6 años
Presentación de Estudio ambiental estratégico	Documento de alcance	15 meses
Presentación de Proyecto de actuación	Aprobación definitiva del P.P.	3 años
Presentación de Proyecto de obras de urbanización	Aprobación definitiva del P.P.	5 años
Ejecución de Obras de urbanización	Aprobación definitiva del P.P.	6 años

RESUMEN DE GASTOS

Gastos de instrumentos de planeamiento y gestión	346.700,00 €
Gastos de obras de urbanización	3.545.754,40 €
Gastos de obtención de suelo	35.100,00 €
TOTAL GASTOS	3.927.554,40 €

En Burgos a 20 de marzo de 2024

El Presidente de la Junta de Compensación

El redactor

Fdo.: Miguel Andrés Golvano

Arquitecto col. 397 COACyLE