

REGISTRADO CON EL
Nº - 3 8 3 3 - 0 4
EL ARQUITECTO DE VISADO.

OCTUBRE 2004

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
AREA DE TRANSFORMACION 8.16 "CELOPHANE".BURGOS.
ADAPTADO A LA MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. AMPLIACION DEL A.T. 8.16 "CELOPHANE"
DOCUMENTO MODIFICADO PARA APROBACION DEFINITIVA

ARQUITECTOS

Alberto Sáinz de Aja del Moral
José Manuel Barrio Eguiluz

PROPIEDAD

PROMOTORA LA CASTELLANA DE BURGOS. S.A



MEMORIA

01. PROMOTOR Y REDACTORES DEL PERI

02. ANTECEDENTES. OBJETO DEL PERI

- 02.01. Antecedentes.
- 02.02. Objeto del PERI.

03. DETERMINACIONES DEL PGOUB.

04. DELIMITACION DEL AREA DE PLANEAMIENTO.

05. MEMORIA VINCULANTE.

- 05.01. Introducción.
- 05.02. Descripción de la actuación urbanística.
- 05.03. Ordenanzas.
- 05.04. Condiciones de uso.
- 05.05. Condiciones especiales de protección del Monasterio.
- 05.06. Justificación del cumplimiento del PGOUB
- 05.07. Justificación del cumplimiento del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- 05.08. Estudio de las consecuencias sociales y económicas.

06. CONDICIONES DE URBANIZACION.

- 06.01. Soporte jurídico.
- 06.02. Condiciones generales de urbanización.
- 06.03. Condiciones particulares de urbanización.

07. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO. PLAZOS DE EJECUCION.

- 07.01. Cuadro de superficies.
- 07.02. Presupuesto Estimado de Obras de Urbanización.
- 07.03. Plazos de ejecución. Plan de etapas.

01. PROMOTOR Y REDACTORES DEL PERI

El presente Plan Especial de Reforma Interior (en adelante PERI) es promovido por el agente urbanizador del Sector, esto es, la mercantil PROMOTORA LA CASTELLANA DE BURGOS, S.A. con domicilio social en Madrid, C/ Alcalá nº 265 y CIF A-8528167.

Son redactores del presente PERI, los Arquitectos Superiores D. Alberto Sainz de Aja del Moral y D. José Manuel Barrio Eguíluz, pertenecientes al Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este con los números de colegiado 614 y 597 respectivamente.

02. ANTECEDENTES. OBJETO DEL PERI

02.01 Antecedentes

Con fecha 4 de diciembre de 2003 se aprueba un Convenio Urbanístico entre el Excmo. Ayuntamiento de Burgos y Promotora la Castellana de Burgos S.A. que establece las condiciones detalladas de la ampliación del sector 8.16 "Cellophane", mediante la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos (en adelante PGOUB), aprobada definitivamente por la Consejería de Fomento el 16 de septiembre de 2004 (BOCyL, 5 de octubre de 2004).

En base al Decreto 22/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en adelante RUCyL (BOCyL, 2 de febrero de 2004), se adapta y justifica este documento conforme al apartado 3 de la Disposición Transitoria Sexta de dicho Reglamento.

02.02 Objeto del PERI

El presente PERI se redacta para adaptar su contenido a la citada Modificación Puntual del PGOUB -Ampliación del A.T. 8.16 "Cellophane"- y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Constituye el objeto del presente PERI el desarrollo urbanístico a nivel de planeamiento del sector de suelo urbano no consolidado comprendido dentro del ámbito modificado de la Unidad/Área de Transformación 8.16 "Cellophane" del PGOUB.

En aplicación del art. 251.4 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL) el presente PERI se ve acompañado en su tramitación por el Proyecto de Actuación, que conjuntamente se formula.

Según lo dispuesto en el artículo 143.2 del RUCyL, *"Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones*

del Plan General de Ordenación Urbana o Normas Urbanísticas Municipales, con alguna o varias de las siguientes finalidades:

- a) *Proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos sobre ámbitos concretos del territorio.*
- b) *Planificar y programar actuaciones de rehabilitación, mejora urbana u otras operaciones de reforma interior.*
- c) *Planificar y programar la ejecución de sistemas generales, dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras.*
- d) *Planificar y programar la ejecución de los accesos y la dotación de servicios necesarios para los usos permitidos y sujetos a autorización en suelo rústico, incluida la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para su mejor integración en su entorno.*
- e) *Otras finalidades que requieren un tratamiento urbanístico pormenorizado.*

El artículo 146.2 del referido Reglamento matiza "Los PERI tienen por objeto la ejecución de las operaciones de reforma interior para la descongestión del suelo urbano, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la rehabilitación de los edificios, la obtención de suelo destinado a dotaciones urbanísticas, la recuperación de espacios públicos degradados, la resolución de problemas de circulación o cualesquiera otros fines análogos".

El objeto fundamental del presente PERI, según lo previsto por el PGOUB no es otro que desarrollar la ordenación detallada, en distribución del aprovechamiento lucrativo establecido, de los terrenos que serán liberados de la actividad fabril que en ellos se desarrolla, en respeto a un entorno singular representado especialmente por la presencia del Real Monasterio de Las Huelgas.

El presente documento se estructura en seguimiento de lo previsto en los artículos 143 a 148 del RUCyL.

03. _____ DETERMINACIONES DEL PGOU B

La Unidad de Transformación 8.16 está regulada por el PGOU de Burgos mediante la correspondiente Ficha de Ordenanza de Transformación, de la que se acompaña fotocopia.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS

FICHA DE ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN

DENOMINACIÓN:

Cellophane

Nº: 8-16

SUPERFICIE TOTAL:

214.649,45 m²

A PROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS:

121.072 m²

SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN:

RED VIARIA	— m ²
ESPACIOS LIBRES	— m ²
EQUIPAMIENTOS	— m ²
TOTAL	— m ²

OBJETIVOS:

Traslado de la industria existente al polígono industrial.

PLANEAMIENTO:

Plan Especial de Reforma Interior

INICIATIVA:

Privada

OBSERVACIONES:

Norma Zonal 4 grado 1: 50% y altura máxima 4 plantas. Norma Zonal 6 en todos sus grados: 50%.

Los aprovechamientos lucrativos correspondientes a la Norma Zonal 6, CIUDAD JARDIN, deberán plantearse en las parcelas resultantes más próximas al Real Monasterio de las Huelgas.

Se considerarán las mismas cesiones que en los suelos urbanizables.

Densidad máxima: 1.417 viviendas.

(Continúa en página siguiente)

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS

FICHA DE ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN

DENOMINACIÓN:

Cellophane

Nº: 8.16

CONDICIONES DE DESARROLLO

El plan Especial de Reforma Interior deberá cumplir las siguientes determinaciones:

- Se establecerá un vial en sentido este-oeste que deberá respetar la franja de ordenanza 1b manteniéndose toda la franja entre dicho terreno y el Monasterio de Santa María la Real de las Huelgas con la calificación de espacio libre y zona verde en la que deberá procederse a la plantación de arbolado de desarrollo vertical al objeto de generar una pantalla visual en el entorno del Monasterio.
- La franja más próxima al Monasterio incluida dentro del PECH podrá calificarse como equipamiento privado vinculado al Monasterio.
- Las edificaciones de bloque correspondientes a la Norma Zonal 4 se situarán en la zona este del área, de modo que en la zona más próxima al Monasterio se ubiquen las edificaciones de vivienda unifamiliar correspondientes a la Norma Zonal 6 no permitiéndose modificar las rasantes naturales del terreno ni las buhardillas.
- Se respetarán las servidumbres de paso de la traída de aguas histórica del manantial de San Zoles situado al otro lado del ferrocarril, sobre la ladera de la montaña.
- Se consolidará el actual acceso provisional de obras que existe sobre la tapia sur del Monasterio, como calle y puerta de servicio para permitir el acceso a equipos de emergencia.

04. DELIMITACION DEL AREA DE PLANEAMIENTO.

La superficie total del Sector recogida en la Ficha de Ordenanza de Transformación nº 8.16 del PGOUB es de 214.649,45 m², de la que 202.462,25 m² corresponden en su totalidad a la parcela propiedad de "La Cellophane Española, S.A.", mientras que, los 12.187,20 m² restantes corresponderán a los tramos de las calles Luis Rodríguez Arango y Paseo de la Media Luna, de los que es titular el Ayuntamiento de Burgos, y se incorporan al sector mediante la mencionada Modificación Puntual del PGOUB. Siendo los linderos del Sector en su conjunto:

- Al norte, con la tapia sur del Real Monasterio de las Huelgas, con diversas propiedades sitas a las traseras del Arco del Amparo, con la Escuela Profesional Padre Aramburu, con el Convento de las Hermanas Siervas de Jesús, con diversas viviendas unifamiliares, con la calle Mecerreyes y resto de la calle Luis Rodríguez Arango. Las dimensiones en metros de las líneas poligonales de estos lindes son: 143,62; 10,10; 83,34; 69,36; 17,58; 105,32; 51,08; 27,14; 14,12; 10,36; 172,99; 174,16; 24,59; 11,87; 4,85; 9,51 y 32,63.

- Al este, con terrenos pertenecientes al Plan Especial de la Estación. Las dimensiones en metros de las líneas poligonales de estos lindes son: 7,39; 10,89; 6,71; 27,99; 67,61; 12,43; 52,64; 65,27 y 30,64.

- Al sur, con terrenos pertenecientes a la Estación de Ferrocarril de Burgos y trazado ferroviario. Las dimensiones en metros de las líneas poligonales de estos lindes son: 36,55; 40,79; 95,47; 35,97; 88,47; 157,45; 65,27; 25,54; 37,28; 58,96; 15,14 y 237,50.

- Al oeste, con el límite este del Plan Parcial Parral del PGOU de Burgos y con la calle Arco del Amparo. Las dimensiones en metros de las líneas poligonales de estos lindes son: 86,29; 18,92 y 25,68.

La superficie total del sector, una vez precisados sus nuevos límites, asciende a 214.649,45 m², según medición obtenida del levantamiento topográfico efectuado. El levantamiento ha sido realizado por personal especializado, con Estación Total Wild 1010 de 10" de precisión y tratada por medios informáticos.

05.

MEMORIA VINCULANTE.

05.01 Introducción

El PGOUB dispone dentro de su Norma Zonal 8, Ordenanza de Transformación (Art. 2.4.42 a 2.4.45), veintiún áreas de suelo urbano, entre las que se encuentra la que nos ocupa, con el objeto de regular el cambio de uso actual al residencial característico de la zona.

En el caso de la Unidad de Transformación 8.16, "Cellophane", se pretende el cambio del uso actual de los terrenos destinados a instalación fabril química, por el uso residencial característico de la zona.

El aprovechamiento lucrativo total asignado por el PGOUB a la Unidad de Transformación asciende a 121.072 m², lo que supone una edificabilidad bruta de 0,56 m²/m², muy lejana a la máxima densidad fijada por el RUCyL para los sectores de suelo urbano no consolidado, que se fija en 1,00 m²/m².

El planeamiento de desarrollo previsto para el sector es un Plan Especial de Reforma Interior de iniciativa privada como el que aquí se formula.

Entre las observaciones de la ficha del Plan se establecen las ordenanzas y grados de aplicación de aplicación de las mismas - N.Z. 6 de vivienda unifamiliar y N.Z.4 de edificación colectiva en manzana abierta -, así como el porcentaje de suelo parcelado resultante que debe ser asignado a cada una, que se fija en el 50%. Igualmente se dice que los aprovechamientos lucrativos correspondientes a la N.Z. 6 deben plantearse en las parcelas resultantes más próximas al Real Monasterio de las Huelgas.

La tercera observación de la ficha dispone se consideren las mismas cesiones que en los suelos urbanizables. Este punto merece a nuestro entender una puntualización. A la formulación del PGOUB, en tanto que aún no era vigente la LUCyL, la legislación urbanística no preveía para el suelo urbano no consolidado cesiones distintas al 10% de aprovechamiento; esto es, los sistemas locales de cesión de espacios libres públicos y las reservas de suelo para equipamientos únicamente tenían lugar en suelos urbanizables a desarrollar mediante Planes Parciales, y estaban regulados por el art. 45 y Anexo del

Reglamento de Planeamiento. La voluntad del redactor del PGOUB es por tanto que en la Unidad de Actuación que nos ocupa, probablemente debido a sus considerables dimensiones, se produzcan dichas cesiones y reservas de suelo, que de no haber sido requeridas de esta forma no hubieran tenido lugar por tratarse de un sector de suelo urbano.

El RUCyL deja, en su Disposición Final Primera, fuera de aplicación los artículos anteriormente citados del Reglamento de Planeamiento que regulaban los sistemas locales de cesión de espacios libres públicos y las reservas de suelo para equipamientos.

El RUCyL dispone en sus artículos 105 y 106 que los PGOU que se redacten podrán establecer determinaciones de ordenación detallada con la particularidad, entre otras, de que para los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos se preverán al menos 15 m² por cada 100 m² edificables en el uso predominante del sector, en suelo urbano no consolidado. Es decir, las cesiones pretendidas por la ficha del Plan, entendidas como sistemas locales de cesión de espacios libres públicos y reservas de suelo para equipamientos, sólo pueden establecerse en función de asignar a cada una de ellas un 15% de la superficie edificable en el uso predominante, entendido éste como el predominante, es decir, la edificabilidad total del sector. Lógicamente lo anteriormente expuesto no quita para que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 42 del RUCyL, el 10% del aprovechamiento lucrativo del sector corresponda al Ayuntamiento.

La ficha del PGOUB dispone unas condiciones de desarrollo relativas a la protección del entorno del Real Monasterio de las Huelgas cuyo cumplimiento se justificará en los apartados siguientes. De igual modo el presente PERI tiene en cuenta la reciente modificación introducida por Patrimonio Nacional en la delimitación del área de protección del Monasterio.

05.02. Descripción de la actuación urbanística.

Como puntos de partida fundamentales para dicha actuación tenemos, de una parte, los deducidos de la ficha del PGOUB relativos a:

- Densidad de edificación.
0,56 m2/m2
- Aprovechamiento lucrativo.
121.072 m2
- Aprovechamiento medio.
0,56 m2/m2
- Tipologías edificatorias.
Vivienda Unifamiliar
Vivienda Colectiva en edificación abierta
- Variedad tipológica.
50% Vivienda Unifamiliar
50% Vivienda Colectiva en edificación abierta
(Porcentajes referidos al suelo neto parcelado resultante)
- Reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos (véase el apartado anterior).
Espacios libres públicos:
15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el suelo predominante del sector.

Equipamientos:
15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el suelo predominante del sector.

- Establecimiento de un vial este-oeste, respetando la franja de ordenanza 1b (incluida en la delimitación del PECH), manteniéndose toda la franja entre dicho terreno (franja 1b) y el Monasterio con la calificación de espacio libre y zona verde en la que se plante arbolado de desarrollo vertical al objeto de generar una pantalla visual.
- Situación de las edificaciones en bloque (N.Z. 4) en la zona este del sector, lejanas al Monasterio.

Por otro lado, se plantean como objetivos proyectuales impuestos por los redactores del presente PERI los siguientes:

- Conexión del sector con el viario existente, a través del establecimiento de un eje principal este-oeste que conecta la C/ Luis Rodríguez Arango con el nuevo vial rodado que resulte del desvío del ferrocarril, así como otros tres perpendiculares a aquél que conectan éste con las calles Reina Leonor, Medina de Pomar y prolongación prevista por el PECH de la calle Alfonso VIII en su encuentro con la calle Arco del Amparo. Estos viales norte-sur, perpendiculares al eje principal, se prolongan hasta su conexión con el nuevo futuro boulevard ferroviario, a excepción de la prolongación de la C/ Medina de Pomar, por evitar su confluencia extremadamente próxima a la de la C/ Luis Rodríguez Arango, de mucho mayor uso, lo que resultaría peligroso desde el punto de vista de ordenación del tráfico rodado.
- Agrupación de los espacios libres públicos y reservas de suelo para equipamientos en la zona más próxima al muro de cerramiento del Monasterio, en las zonas de protección previstas por el PGOU, protegiendo de edificación residencial una franja sustancialmente mayor que la prevista por el PGOU.
- Establecimiento de una zona de calidad residencial alta basada no sólo en la baja densidad asignada por el PGOU al sector, sino también en su desarrollo, con la plantación de arbolado y vegetación en los viales principales, liberando grandes superficies verdes en el interior de las parcelas residenciales, creando una auténtica ciudad-jardín.

La elaboración proyectual de los objetivos propuestos anteriormente relacionados se ha plasmado en los planos que se acompañan, de los que resultan los siguientes cuadros de superficies:

05.03. Ordenanzas.

En el cuadro que se acompaña se indican las ordenanzas de aplicación en cada una de las parcelas resultantes de la ordenación formulada en el apartado anterior. A continuación (página siguiente) se establecen las condiciones particulares de aplicación de la Ordenanza General del PGOUB.

PARCELA	SUPERFICIE m ²	APROVECHAMIENTO m ² ponderado	COEFICIENTE PONDERACION	ELAB. GABRIELDA NETA m ² edificable	GEN. Y N.º DE PLANTAS	GRADO	PLANTAS	USO	N.º MAX. VIVIENDAS
A0	7129,71	5314,14	1,1429	4649,70	N.Z. 6 - CIUDAD JARDIN	3a	2,5	VIVIENDA UNIFAMILIAR	29
A1	11254,48	8328,61	1,1429	7287,26	N.Z. 6 - CIUDAD JARDIN	3a	2,5	VIVIENDA UNIFAMILIAR	45
A2	5872,55	4377,12	1,1429	3829,84	N.Z. 6 - CIUDAD JARDIN	3a	2,5	VIVIENDA UNIFAMILIAR	23
A3	4500,30	3346,78	1,1429	2928,32	N.Z. 6 - CIUDAD JARDIN	3a	2,5	VIVIENDA UNIFAMILIAR	18
A4	4643,57	3461,08	1,1429	3028,34	N.Z. 6 - CIUDAD JARDIN	3a	2,5	VIVIENDA UNIFAMILIAR	18
A5	16080,41	11985,56	1,1429	10486,97	N.Z. 6 - CIUDAD JARDIN	3a	2,5	VIVIENDA UNIFAMILIAR	84
A6	20530,71	15302,60	1,1429	13389,27	N.Z. 6 - CIUDAD JARDIN	3a	2,5	VIVIENDA UNIFAMILIAR	82
	70011,73	52115,90		45589,70					279
B1	20818,91	20818,91	1,0000	20818,91	N.Z. 4 - EDIFICACION ABIERTA	1	4	RESIDENCIAL COLECTIVO	344
B2	18671,48	18671,48	1,0000	18671,48	N.Z. 4 - EDIFICACION ABIERTA	1	4	RESIDENCIAL COLECTIVO	308
B3	6793,06	6793,06	1,0000	6793,06	N.Z. 4 - EDIFICACION ABIERTA	1	4	RESIDENCIAL COLECTIVO	112
B4	22672,65	22672,65	1,0000	22672,65	N.Z. 4 - EDIFICACION ABIERTA	1	4	RESIDENCIAL COLECTIVO	374
	68956,10	68956,10		68956,10					1139
V1	17183,37							ESPACIOS LIBRES	
	17183,37								
E1	9623,29							EQUIPAMIENTO	
E2	7560,08				N.Z. 4 - EDIFICACION ABIERTA	2	2	EQUIPAMIENTO DE CONTINGENCIA	
	17183,37								
VIARIO	41314,88							VARIO	
TOTAL	214649,45	21072,00		14555,80					1417

05.03.01. Parcelas A0 a A6.

05.03.01.a.

Las parcelas designadas con la letra A (A0 a A6) estarán sometidas a la Ordenanza de Norma Zonal 6 – Ciudad Jardín, definida en los artículos 2.4.33 a 2.4.36 del PGOU, en su grado 3a (vivienda adosada 0,70 m2/m2), adaptada a la ordenación proyectada para el Sector en los artículos siguientes.

05.03.01.b.

La ordenación de las viviendas y subparcelas resultantes de cada parcela será objeto de formulación de Estudios de Detalle, según lo previsto por el PGOU con carácter general para el ámbito de aplicación de la Norma Zonal 6.

05.03.01.c.

Se admitirá la constitución de comunidades y la división horizontal. A estos efectos, el número máximo de viviendas en cada parcela se fija a razón de una unidad por cada 250 m2 de parcela, pudiendo disponerse:

- Espacios de uso común destinados a instalaciones deportivas o de juegos infantiles, zonas verdes, piscinas, accesos a garajes o instalaciones comunes.
- Calles privadas con carácter de espacio urbano exterior accesible para acceso a subparcelas sin frente a la vía pública.

Y todo ello, siempre que las subparcelas resultantes tengan una superficie mínima adscrita a cada vivienda de 150 m2 y la superficie restante, destinada a alguno de los usos anteriormente descritos, se inscriba en pro-indiviso como espacio común.

Las calles particulares que se proyecten para dar acceso a las subparcelas sin frente a la vía pública deberán cumplir con las condiciones exigidas para su consideración como espacio urbano exterior accesible, esto es, 5 m de anchura mínima en todos los casos, e inscripción de un círculo de 12 m de diámetro para permitir la maniobra de vehículos de emergencia cuando no sea posible que las calles peatonales cuenten con entrada y salida a calles o espacios públicos. Igualmente dichas calles particulares habrán de cumplir las condiciones establecidas con carácter general para las mismas por el PGOU en su art. 1.4.9.3.c.

05.03.01.d.

La totalidad de la parcela es edificable en planta de sótano.

05.03.01.e.

En el ámbito de protección del Monasterio, y por extensión en todas las parcelas destinadas al uso de vivienda unifamiliar (Parcelas A0 a A6), queda prohibida la construcción de buhardillas (baburriles). De igual modo queda prohibida en las viviendas que se construyan sobre dichas parcelas la apertura de huecos en hastiales orientados al Monasterio por encima del forjado de techo de planta primera.

05.03.01.f.

La pequeña porción triangular de la Parcela A0 que queda incluida dentro del ámbito de protección del Monasterio delimitado por la franja de 70 m de anchura que discurriendo paralelamente a la tapia sur se grafía en los planos correspondientes, no es edificable sobre ni bajo rasante.

05.03.01.g.

Las parcelas A1 y A0 tendrán acceso a través del vial principal y desde una franja de 5 m. de anchura incluida en la parcela V1, que cumplirá las condiciones de espacio urbano exterior accesible, lo que deberá ser debidamente justificado en el Proyecto de Urbanización, siendo el retranqueo mínimo de la edificación con respecto al lindero de las parcelas que limitan con dicha franja de 3 m.

05.03.01.h.

Se acompaña diseño de cerramiento de parcela tipo para todas las parcelas.

05.03.02. Parcelas B1 a B4.

05.03.02.a.

Las parcelas designadas con la letra B (B1 a B4) estarán sometidas a la Ordenanza de Norma Zonal 4 – Edificación Abierta, definida en los artículos 2.4.26 a 2.4.29 del PGOUB, en su grado 1º, con edificabilidad máxima sobre parcela de 1,00 m²/m² y altura máxima de cuatro (4) plantas, adaptada a la ordenación proyectada para el Sector en los artículos siguientes.

05.03.02.b.

El presente PERI y el Proyecto de Actuación que lo desarrolla en lo relativo a la parcelación del Sector, establecen la ordenación de volúmenes edificables en las parcelas designadas con la letra B (B1 a B4), disponiendo el área de movimiento de la edificación, delimitado mediante alineaciones máximas no obligatorias para los volúmenes edificables en cada parcela, haciendo innecesaria la formulación de Estudios de Detalle sobre las parcelas tal y como prescribe el art. 2.4.27 del PGOUB.

No obstante, la ordenación de volúmenes proyectada podrá ser modificada mediante la formulación de Estudio de Detalle, justificándose que no se sobrepasarán los límites de edificabilidad, número de plantas y resto de determinaciones del art. 2.4.28 del PGOUB.

05.03.02.c.

La totalidad de la parcela es edificable en planta de sótano.

05.03.03.d.

Se acompaña diseño de cerramiento de parcela tipo para todas las parcelas.

05.03.03. Parcelas E1 y V1.

05.03.03.a.

Queda prohibido cualquier tipo de construcción en las parcelas E1 y V1, siendo obligatorio su ajardinamiento, que habrá de ser contemplado en el Proyecto de Urbanización.

05.03.03.b.

Dado que las parcelas E1 y V1 se encuentran dentro del ámbito de la Norma Zonal 1 "Centro Histórico", con la protección arqueológica correspondiente al Area B en la que está probada la existencia de restos arqueológicos, con anterioridad al inicio en las mismas de cualquier obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico previa realización de los correspondientes sondeos arqueológicos, según lo previsto en el art. 46 del PECH.

05.03.03.c.

Dentro de las parcelas E1 y V1 se resolverá la consolidación del acceso existente al Monasterio por su tapia Sur, cumpliendo las condiciones de espacio urbano exterior accesible, tal y como queda grafiado en el plano correspondiente, habiéndose de justificar este extremo en el Proyecto de Urbanización.

05.03.04. Parcela E2.

La parcela E2, destinada a equipamiento de contingencia, se ve afectada por la Norma Zonal 4 – Edificación Abierta, en Grado 2º, con dos (2) plantas de altura máxima, estableciéndose la necesidad de formulación de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes, tal y como prescribe el PGOUB en su artículo 2.4.27.

La parcela E2 albergará necesariamente un total de 153 plazas de aparcamiento público en superficie, tal y como se precisa más adelante en el apartado 05.07.02.

05.04. Condiciones de uso.

05.04.01.

Las parcelas designadas con la letra A (A0 a A6) estarán sometidas a las condiciones definidas en el artículo 1.4.5 del PGOUB, relativas a Uso Residencial - Clase a) Vivienda – Tipo 2) Vivienda libre – Categoría 1ª) Vivienda en edificación unifamiliar.

Siendo los usos compatibles los recogidos en el art. 2.4.36 del PGOUB para la Ordenanza de Norma Zonal 6 – Ciudad Jardín.

05.04.02.

Las parcelas designadas con la letra B (B1 a B4) estarán sometidas a las condiciones definidas en el artículo 1.4.5 del PGOUB, relativas a Uso Residencial - Clase a) Vivienda – Tipo 2) Vivienda libre – Categoría 2ª) Vivienda en edificación colectiva.

Siendo los usos compatibles los recogidos en el art. 2.4.29 del PGOUB para la Ordenanza de Norma Zonal 4 – Edificación Abierta.

05.04.03.

La parcela V1 estará sometida a las condiciones definidas en el artículo 1.4.11 del PGOUB, relativas a Uso Dotacional de Parques y Jardines - Clase c) jardín.

05.04.04.

La parcela E1 estará sometida a las condiciones definidas en el artículo 1.4.11 del PGOUB, relativas al Uso Dotacional de Parques y Jardines- Clase c) jardín.

05.04.05.

La parcela E2 estará sometida a las condiciones establecidas en el artículo 1.4.8.5 del PGOUB relativas a Equipamiento de Contingencia, pudiendo disponerse cualquier uso de los comprendidos en las clases 1ª y 2ª del apartado 1.2 del art. 1.4.8 del PGOUB, además del aparcamiento público en superficie. La pequeña zona de la parcela que, fuera de la delimitación de protección del B.I.C., está incluida dentro de la franja 1-a de protección del entorno del Monasterio grafiado en el Plan, habrá de tratarse y ser mantenida como espacio verde arbolado en las condiciones impuestas por la ficha del PGOUB.

05.05. Condiciones especiales de protección del Monasterio de las Huelgas

En cumplimiento de lo previsto en el Real Decreto 1932/99, de 17 de diciembre, en el que se modifica el entorno de protección del B.I.C. Monasterio de Santa María la Real de Las Huelgas de Burgos, será preceptivo informe vinculante de Patrimonio Nacional para la concesión de licencias de obras en las parcelas incluidas en la citada delimitación (parcelas E1, E2, A0, A1, A2, A5 y A6). De igual forma, y por estar comprendida parte de su superficie dentro de la franja 1-a de protección del Monasterio, el citado informe será también preceptivo en el caso de la parcela A3.

05.06. Justificación del cumplimiento del PGOUB

De la ordenación urbanística proyectada puede concluirse el cumplimiento de lo previsto en la ficha correspondiente del PGOUB, así como el del resto de los objetivos planteados.

En lo relativo a las condiciones de desarrollo indicadas en la ficha:

- Se ha establecido un vial este-oeste respetando la franja de ordenanza 1-b (la porción de la Unidad de Actuación incluida en el PECH), manteniendo toda la franja entre dicho terreno (franja 1-b) y el Monasterio con la calificación de espacio libre y zona verde, con la condición de que en esa zona se plante arbolado de gran porte.

- La porción de la franja de terreno 1-a incluida dentro de la delimitación del entorno de protección del B.I.C. se ha clasificado como equipamiento vinculado al Monasterio.

- Se han situado las edificaciones de bloque en la zona este del área, ubicando las viviendas unifamiliares en la zona más próxima al Monasterio, no modificándose en lo posible las rasantes del terreno en esa zona, ni permitiéndose los baburiles.

- El Proyecto de Urbanización contemplará la rectificación y renovación, con tubería de material adecuado y sección suficiente, del trazado de la traída histórica de aguas del manantial de San Zoles al Monasterio.

- Se consolida el actual acceso provisional que hoy existe en la tapia sur del Monasterio, permitiéndose el acceso a vehículos de emergencia.

En lo relativo al aprovechamiento lucrativo del sector, se ha justificado su cumplimiento en los cuadros correspondientes.

Para definir los coeficientes de ponderación de cada uso, se ha fijado como uso y tipología predominante de la zona el "Residencial Colectiva - Edificación Abierta" que según la "Tabla matriz de coeficientes de ponderación relativa entre el uso y tipología de

cada terreno y el predominante del área de reparto en suelo urbano no consolidado" recogida en el artículo 6.6.1.1 del PGOU, tiene un valor de 1,05 y como uso compatible el "Residencial Unifamiliar – En hilera" con un coeficiente de 1,20 ($e = 0,7$).

Resultan por tanto para el uso compatible previsto el siguiente coeficiente de ponderación:

$$\begin{aligned} \text{Coeficiente ponderación vivienda unifamiliar en hilera} &= 1,1429 \\ (\text{coef. unifamiliar en hilera} &= 1,20 / \text{coef. colectiva en edificación abierta} = 1,05) \end{aligned}$$

El aprovechamiento lucrativo del sector (edificabilidad ponderada con respecto al uso predominante) se ha distribuido de forma que a residencial unifamiliar N.Z.6 le corresponden 52.115,90 m² (45.599,70 m² de edificabilidad neta) y a residencial colectivo 68.956,10 m² (igual edificabilidad neta), distribuidos en unas superficies de 69.921,22 y 68.956,10 m² respectivamente, lo que supone unos porcentajes de 50,35% y 49,65% de superficie parcelada neta resultante respectivamente, en cumplimiento de la condición impuesta por la ficha del sector de destinar el 50% a cada tipología edificatoria.

El aprovechamiento lucrativo correspondiente a N.Z.6, Ciudad Jardín, se ha distribuido en siete parcelas (A0 a A6) asignándole a las mismas un número máximo de viviendas en función de dividir su superficie total entre 250 m², parcela mínima establecida por el PGOU, con redondeo a la baja. A efectos de cómputo de edificabilidad se ha considerado un coeficiente de ponderación con respecto al uso predominante de 1,1429 según ha sido anteriormente justificado.

El aprovechamiento lucrativo correspondiente a N.Z.4, Edificación Abierta, se ha distribuido en cuatro parcelas (B1 a B4), a razón de la aplicación sobre las mismas de la edificabilidad máxima permitida por el grado 1º de la ordenanza fijada por el PGOU, esto es, 1 m²/m². A efectos de cómputo de edificabilidad se ha considerado un coeficiente de ponderación con respecto al uso predominante de 1,0000, según ha sido anteriormente justificado.

El 10% de aprovechamiento urbanístico correspondiente al Excmo. Ayuntamiento de Burgos (12.107,20 m²) se ha materializado de la siguiente forma: en la Parcela B3, con

6.793,06 m2 de aprovechamiento lucrativo (igual edificabilidad neta) con uso residencial colectivo, y en la parcela A0, con 5.314,14 m2 de aprovechamiento lucrativo (4.649,70 m2 de edificabilidad neta), con uso de vivienda unifamiliar adosada. Las dos parcelas señaladas serán independientes en su titularidad y no estarán afectas a gastos de urbanización.

05.07. Justificación del cumplimiento del RUCyL

En cuanto a la definición de usos según el RUCyL, han quedado fijados en el apartado 05.04 los usos predominantes y compatibles, estando prohibidos todos los restantes.

El uso predominante será el de Vivienda en edificación colectiva que junto con el uso compatible de Vivienda en edificación unifamiliar, establecen un índice de variedad de uso superior al mínimo del 10% fijado por el RUCyL.

La densidad máxima de edificación o edificabilidad máxima del sector será de 0,56 m²/m², inferior a la máxima fijada por el RUCyL de 1 m²/m².

La densidad de viviendas del Sector, debe fijarse en aplicación de lo previsto en el apartado 3 a) del art. 86 del RUCyL, que limita dicha densidad a 70 viviendas o 10.000 m² por hectárea para los sectores de suelo urbano no consolidado de poblaciones superiores a 20.000 habitantes, como el caso que nos ocupa.

En virtud de lo expuesto, y dado que el Sector completa una superficie de 20,2462 Has, las densidades máximas ascienden a 1.417 viviendas o 202.462 m² de aprovechamiento lucrativo.

El aprovechamiento lucrativo del Sector viene restringido en mayor forma por la Ficha del PGOUB, hasta un máximo de 121.072 m². No ocurre así lo mismo con el número máximo de viviendas que, por tanto, únicamente puede verse limitado por la densidad máxima genérica establecida por la Ley.

En virtud de lo expuesto el número máximo de viviendas a construir en el Sector asciende a 1.417 unidades.

Dado que el PERI no fija el número máximo de viviendas para el Sector, tampoco éste se encuentra distribuido entre las diferentes parcelas residenciales. Toda vez que es ahora de aplicación al Sector el art. 86.3.a del RUCyL, que como se ha expuesto limita la densidad a un total de 1.417 viviendas, se hace necesaria la repartición de las mismas entre las distintas parcelas con objeto de que la misma sea equidistributiva.

La densidad máxima de viviendas en las parcelas A0 a A6, de vivienda unifamiliar, viene limitada en el art. 05.03.01.c del PERI, a razón de una vivienda por cada 250 m2 de parcela, lo que supone para cada una de las mismas:

PARCELA	SUPERFICIE (M2)	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS
A0	7129,71	29
A1	11254,48	45
A2	5872,55	23
A3	4500,30	18
A4	4643,57	18
A5	16080,41	64
A6	20530,71	82
TOTAL UNIFAMILIAR	70011,73	279

Restarían por tanto para completar el número máximo de viviendas fijado con anterioridad para el Sector un total de 1.138 unidades, que distribuidas proporcionalmente a la superficie de las parcelas B1 a B4, quedaría de la siguiente forma:

PARCELA	SUPERFICIE (M2)	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS
B1	20818,91	344
B2	18671,48	308
B3	6793,06	112
B4	22672,65	374
TOTAL ALTURA	68956,10	1138

En cuanto a la dotación mínima de plazas de aparcamiento y en virtud de lo previsto por el art. 104 del RUCyL, se proyecta una plaza de uso privado y otra de uso público por cada 100 m2 edificables.

Dado que la edificabilidad neta residencial del Sector asciende a 114.555,80 m2, el número de plazas de aparcamiento públicas y privadas que se precisan asciende a 1.146 unidades de cada tipo.

A los efectos anteriormente citados, la totalidad de plazas privadas necesarias se incluirán bajo rasante en las parcelas residenciales resultantes, habiendo de ser este extremo justificado en los Proyectos de Edificación que se redacten.

En lo relativo a los aparcamientos de uso público que se precisan, grafiados en el plano correspondiente, éstos se distribuirán de la siguiente forma:

- 705 plazas de aparcamiento en superficie en el viario público del Sector.
- 112 plazas de aparcamiento distribuidas en las parcelas B1 a B4, según lo previsto en el Plano nº 06.
- 176 plazas de aparcamiento en el viario de las calles Media Luna y Luis Rodríguez Arango.
- 153 plazas de aparcamiento en superficie en la parcela E2.

La distribución de plazas de aparcamiento públicas establecida podrá ser modificada por el Proyecto de Urbanización previa justificación del cumplimiento del art. 104 del RUCyL.

La reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos es de 17.183,37 m2, ajustándose al mínimo fijado en el art. 105 del RUCyL del 15 % del aprovechamiento lucrativo ponderado, que es de 114.555,80 m2.

Asimismo, dicha reserva cumplirá las siguientes condiciones:

- Se garantizará su adecuado soleamiento y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no deberá ser inferior al 50 por ciento.

- Se preverán áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función.

La reserva de suelo para el sistema local de equipamientos públicos es de 17.183,37 m², ajustándose al mínimo fijado en el art. 106 del RUCyL del 15 % del aprovechamiento lucrativo ponderado, que es de 114.555,80 m².

El aprovechamiento lucrativo no se altera no se altera del inicialmente previsto para el Sector, que permanece en 121.072,00 m².

El aprovechamiento medio, conforme a las reglas determinadas en el art. 107 del RUCyL, es:

$$114.555,80 \text{ m}^2 / (214.649,45 - 12.187,20) \text{ m}^2 = 0,56 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

05.08. Estudio de las consecuencias sociales y económicas

El desarrollo urbanístico a nivel de planeamiento del ámbito estudiado, tiene las consecuencias sociales y económicas de una actuación en la que se liberan unos terrenos de una actividad fabril para generar una bolsa de suelo residencial de casi 1.500 viviendas junto a una zona residencial de lujo consolidada y emblemática de la ciudad con grandes expectativas de venta debido a su entorno singular y su cercanía al centro de la ciudad.

Dicha actuación está promovida por la mercantil PROMOTORA LA CASTELLANA DE BURGOS, S.A. con recursos económicos y financieros suficientes para llevarla a efecto.

Dicho Sector se conecta con las principales vías públicas y los servicios urbanos existentes, mediante la urbanización de las calles, pertenecientes al Sector, Luis Rodríguez Arango y Paseo de la Media Luna y de las calles anexas al Sector, Reina Leonor y Medina de Pomar en los tramos comprendidos entre la Avenida del Monasterio de las Huelgas y el Paseo de la Media Luna, para asegurar el correcto funcionamiento del conjunto.

06.

CONDICIONES DE URBANIZACION.

06.01. Soporte jurídico.

El desarrollo de la Unidad de Transformación supone que el propietario único deberá costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar (art. 198 RUCYL). Esos gastos quedarán definidos en el proyecto de urbanización, si bien de forma genérica el RUCyL considera como tales los siguientes conceptos:

Art. 198.- Determinación de los gastos de urbanización.

1. Son gastos de urbanización todos los que precise la gestión urbanística.
2. Entre los gastos de urbanización deben entenderse incluidos al menos los siguientes gastos de ejecución material de la urbanización:
 - a) La ejecución o regularización de las vías públicas previstas en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidas:
 - 1.º La explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras y carriles especiales.
 - 2.º La construcción de las canalizaciones e infraestructuras de los servicios urbanos.
 - 3.º La plantación de arbolado y demás especies vegetales.
 - 4.º La conexión con el sistema general o en su defecto la red municipal de vías públicas.
 - b) La ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos que se prevean en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial, y al menos de los siguientes:
 - 1.º Abastecimiento de agua potable, incluidas las redes de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego, y en su caso de captación, depósito y tratamiento.
 - 2.º Saneamiento, incluidos los sumideros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales, y en su caso las instalaciones de depuración.
 - 3.º Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de transformación, conducción, distribución y alumbrado público.
 - 4.º Canalización, distribución e instalación de los demás servicios previstos en el planeamiento urbanístico o legislación sectorial.
 - 5.º Conexión con el sistema general de servicios urbanos, o en su defecto con los servicios urbanos municipales.
 - c) La ejecución o recuperación de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidos:

- 1.º La plantación de arbolado y demás especies vegetales.
 - 2.º La jardinería.
 - 3.º El tratamiento de los espacios no ajardinados.
 - 4.º El mobiliario urbano.
3. Entre los gastos de urbanización deben entenderse también incluidos los siguientes gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización:
- a) La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística tales como:
 - 1.º Los gastos de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras.
 - 2.º Los gastos derivados de las publicaciones y notificaciones legales exigibles.
 - 3.º Los gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de al Propiedad.
 - 4.º Los tributos y tasas correspondientes a la gestión urbanística.
 - 5.º En el sistema de concurrencia, la retribución del urbanizador.
 - b) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución:
 - 1.º La extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento.
 - 2.º La demolición de construcciones e instalaciones y la destrucción de plantaciones y obras de urbanización.
 - 3.º El cese de actividades, incluidos los gastos de traslado.
 - 4.º El ejercicio de los derechos de realojo y retorno.
 - c) La conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

En el apartado anterior se han recogido los gastos correspondientes a las indemnizaciones (que no han lugar en el caso que nos ocupa); los honorarios y tasas generados por la redacción y tramitación de los diferentes proyectos se producen de forma específica. Finalmente, la LUCYL considera los Proyectos de Urbanización como una "forma complementaria de la gestión urbanística" (Título III, Capítulo IV), y como se trata de una urbanización nueva, el proyecto reflejará los conceptos 1, 2 y 3, que se corresponde con las determinaciones de la LUCYL en su Art. 95:

Art. 95.- Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, conforme se detalle reglamentariamente.

2. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Los Proyectos de Urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca que incluirá un trámite de información pública de un mes. Cuando se trate de Proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial y definitiva, si procede, antes de tres y seis meses desde su presentación, respectivamente, transcurridos los cuales se podrán entender otorgadas las aprobaciones conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

Asimismo, se deberán cumplir las disposiciones generales del art. 253 del RUCyL en el caso de Proyectos de Urbanización y de Reparcelación independientes.

06.02. Condiciones generales de urbanización

En desarrollo del articulado legislativo previo, el PGOUB establece como obras de urbanización a asumir por los propietarios de la Unidad de Transformación, las siguientes:

Art. 1.3.5.7

B.1. Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintado de aceras, zonas de aparcamiento y las canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

B.2. Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbedores y atarjeas para aguas pluviales, canalizaciones y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.

B.3. Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).

B.4. Suministros de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.

B.5. Jardinería y arbolado de zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a la unidad de ejecución o Plan Parcial.

B.6. Redes de infraestructuras de servicios, tales como gas, telefonía, telecomunicación, semáforos, etc.

B.7. Amueblamiento urbano, señalización y balizamiento.

Los particulares afectados por obras de urbanización en una unidad de ejecución podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios a las empresas concesionarias en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

Las características que deben reunir los servicios urbanísticos previos se definen en el art. 1.4.8. del PGOUB, y su cumplimiento se justifica en el Proyecto de Urbanización.

06.03. Condiciones particulares de urbanización

Además de las condiciones generales de urbanización impuestas por el PGOU, el Proyecto de Urbanización que se acompaña cumplirá en todo caso con las siguientes condiciones particulares:

06.03.01.

Serán objeto de definición técnica y desarrollo por parte del Proyecto de Urbanización:

- a. El viario público definido por el presente PERI.
- b. Las calles anexas al Sector, Reina Leonor y Medina de Pomar en los tramos comprendidos entre la Avenida del Monasterio de las Huelgas y el Paseo de la Media Luna.
- c. El ajardinamiento y acondicionamiento de las parcelas destinadas a espacios verdes libres de uso y dominio público, esto es, las parcelas V1 y E1.

06.03.02.

La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse en fases coincidentes con unidades funcionales, pudiendo simultanearse en cualquier caso con las obras de edificación previstas.

06.03.03.

Se contemplará el entubado y rectificación de trazado del Arroyo de San Zoles que atraviesa parte del sector, previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero, realizándose el nuevo trazado subterráneo por terrenos de uso y dominio público o en establecimiento de las servidumbres de paso que fueren necesarias, en respeto de las condiciones de servidumbre y policía legalmente establecidas.

06.03.04.

Se rectificará y renovará, con tubería de material adecuado y sección suficiente, el trazado de la traída histórica de aguas del manantial de San Zoles al Monasterio, haciéndola discurrir por terrenos de uso y dominio público o en establecimiento de las servidumbres de paso que fueren necesarias. (Para el caso de que resulte esta traída de

aguas descrita en la ficha del PGOUB distinta del propio arroyo reflejado en el párrafo anterior).

06.03.05

El Proyecto de Urbanización que se redacte incluirá las obras de adecuación y ajardinamiento de las parcelas V1 y E1 en las condiciones establecidas por la ficha del Sector incluida en el PGOUB, así como de la franja de 5 m con uso peatonal, existente entre el límite del Sector y el límite de la parcela E2 y la parte de la parcela E2 incluida dentro de la franja 1-a de protección del Monasterio, que cumplirán las condiciones de espacio urbano exterior accesible.

06.03.06.

En cumplimiento de las consideraciones de Patrimonio Nacional, la parcela V1 contendrá en su extremo sur colindante con las parcelas edificables A0 y A1, una franja de 5 m. de anchura, con uso de paso peatonal, que cumpliendo las condiciones de espacio urbano exterior accesible, separe el uso residencial privado del público de esparcimiento.

06.03.07.

El Proyecto de Urbanización resolverá el funcionamiento provisional en fondo de saco de los viales que conectan con la plataforma ferroviaria hasta el momento en que el desvío ferroviario sea un hecho y se materialice el boulevard previsto.

07. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO. PLAZOS DE EJECUCION.

A los efectos previstos por la legislación vigente, en el presente capítulo se recoge una estimación de los gastos de urbanización y gestión de la Unidad de Transformación que nos ocupa, así como una previsión de plazos de ejecución del sector; de ambos se dará más perfecta cuenta en el Proyecto de Urbanización.

07.01. Cuadro de superficies.

Se resumen a continuación las superficies correspondientes a edificios e instalaciones objeto de demolición y a las áreas de urbanización resultantes de la ordenación proyectada.

1. Demoliciones.

Superficie construida de edificios objeto de demolición	55.069,30 m2
---	--------------

2. Urbanización.

Viales	41.314,88 m2
--------	--------------

Espacios libres públicos.

Parcela V1	17.183,37 m2
------------	--------------

Parcela E1	9.623,29 m2
------------	-------------

07.02. Presupuesto Estimado de Obras de Urbanización

Se acompaña resumen por capítulos del presupuesto estimado de las obras de urbanización.

PRIMERA FASE. OBRAS DE URBANIZACION. (Interior parcela "La Cellophane Española S.A.").

01	DEMOLICIONES	885.366,92
02	MOVIMIENTO DE TIERRAS	1.524.671,33
03	SANEAMIENTO	461.030,24
04	ABASTECIMIENTO DE AGUA	293.735,69
05	RED DE RIEGO	46.250,77
06	FIRMES Y PAVIMENTOS	1.188.635,97
07	INSTALACION GAS NATURAL	226.601,23
08	INSTALACION DE ALUMBRADO	147.933,37
09	INSTALACION DE TELECOMUNICACIONES	45.632,47
10	MEDIA Y BAJA TENSION	237.786,07
11	JARDINERIA	52.048,76
12	COMPLEMENTOS DE URBANIZACION	44.655,53
13	SEÑALIZACION Y BALIZAMIENTO	10.369,88
14	CONTROL DE CALIDAD	26.626,26

P.E.M. URBANIZACION INTERIOR. PRIMERA FASE 5.191.344,49

SEGUNDA FASE. Desarrollo del Convenio Urbanístico.

1. Obras de urbanización de las calles, pertenecientes al Sector, Luis Rodríguez Arango y Paseo de la Media Luna y de las calles anexas al Sector Reina Leonor y Medina de Pomar en los tramos comprendidos entre la Avenida del Monasterio de las Huelgas y el Paseo de la Media Luna.

P.E.M. OBRAS DE URBANIZACIÓN DE CALLES 1.732.971,31

2. Obras de urbanización y construcción de un equipamiento público a determinar por el Ayuntamiento en la parcela de contingencia E2 de propiedad municipal.

P.E.M. OBRAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE EQUIP. PÚBLICO 1.066.887,87

P.E.M. GENERAL 7.991.203,67

SEGURIDAD Y SALUD 159.824,07

PRESUPUESTO DE EJECUCION DE CONTRATA 8.151.027,74

BENEFICIO INDUSTRIAL Y GASTOS GENERALES 1.289.503,96

PRESUPUESTO TOTAL 9.440.531,70

16% I.V.A. 1.510.485,07

PRESUPUESTO GENERAL CONTRACTUAL 10.951.016,77

07.03. Plazo de ejecución. Plan de Etapas

07.03.01. Plazos de ejecución.

Aprobado definitivamente el PERI y Proyecto de Actuación, la ejecución de las determinaciones urbanísticas y consecuentemente la realización de las cesiones previstas, así como el inicio de las obras de urbanización y edificación, se producirán en cumplimiento de lo previsto en la Orden de 26 de octubre de 2000 de la Consejería de Fomento de la JCyL sobre la modificación del PGOUB relativa a los plazos de edificación y a la delimitación de áreas de tanteo y retracto.

En función de lo previsto en el Convenio Urbanístico, la tramitación del presente PERI no interfiere el plan de etapas previsto inicialmente.

El programa de ejecución del Sector es el siguiente:

JUNIO 2003

Inicio de las obras de urbanización.

ENERO 2004

Solicitudes de licencias de edificación

OCTUBRE 2004

Inicio de las obras de edificación

JUNIO 2005

Finalización y recepción de las obras de urbanización.

JUNIO 2006 – DICIEMBRE 2008

Finalización de las obras de edificación

07.03.02. Plan de Etapas.

Se han delimitado dos fases de ejecución para las obras de urbanización del Sector:

La primera consiste en las obras a realizar en el interior de la parcela propiedad de "La Cellophane Española S.A." incluyendo la franja de 25 m. de anchura colindante con el trazado ferroviario, encontrándose esta ya iniciada y con autorización expresa de RENFE.

La segunda fase, será la que complete el desarrollo del Convenio Urbanístico y está previsto que se inicie en el segundo semestre de 2004 y se finalice en el primer semestre de 2005.

Sin perjuicio de que puedan delimitarse otras menores de acuerdo con lo previsto en el apartado 06.03.02 del PERI, el plazo previsto para el desarrollo de ambas fases será de 14 meses.

Con lo anteriormente expuesto queda a juicio de sus redactores debidamente completado el presente Plan Especial de Reforma Interior del Area de Transformación 8.16 "Cellophane", del PGOUB.

Burgos, octubre de 2004

LOS REDACTORES



D. Alberto Sáinz de Aja del Moral
Arquitecto



D. José Manuel Barrio Eguíluz
Arquitecto

Vº Bº LA PROPIEDAD



PROMOTORA LA CASTELLANA DE BURGOS, S.A.

