

MEMORIA VINCULANTE

Por encargo de CONSTRUCCIONES ROJAS VESGA S.L. y otros, se ha redactado el presente Estudio de Detalle que contempla la ordenación de unos terrenos situados en Burgos, en la calle Cascajera, próximos al polideportivo municipal. Estos terrenos por si mismos constituyen la totalidad de la UE 48.01.

1. - AMBITO Y CONDICIONES DE LA ORDENACION.

La ficha urbanística de la Unidad 48.01 que se adjunta establece una serie de parámetros básicos que regulan su futura ordenación, tales como la superficie total estimada, el aprovechamiento lucrativo máximo sobre la base de dicha superficie, el objetivo de la ordenación y la Norma Zonal de aplicación que definirá la tipología y características de las futuras edificaciones.

De conformidad con la ficha, la superficie total a ordenar asciende es de 2.597m²., y el aprovechamiento lucrativo que se le concede es de 3.212m². El aprovechamiento medio de la unidad asciende por tanto a 1,236812.m² cutc/m²s.

2. - NECESIDAD DE REDACCION DE ESTUDIO DE DETALLE.

Agotado el plazo transitorio establecido en el acuerdo de aprobación definitiva del P.G.O.U. de Burgos para llevar a cabo la tramitación y ejecución de las diferentes unidades de actuación de acuerdo a los baremos establecidos en las fichas urbanísticas correspondientes, las

unidades a desarrollar con posterioridad a dicho plazo deberán necesariamente dar cumplimiento a las limitaciones que imponen la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León al referirse al suelo urbano no consolidado. Estas limitaciones, contenidas en los artículos 36 c)-1º y 42-2ª de la Ley y 86, 104, 105 y 106 del Reglamento, son las siguientes:

1. - El aprovechamiento medio máximo de la unidad no deberá superar 1 m² cutc/m² s.

2. - La densidad máxima de viviendas será de 70 viviendas/Ha. (En este sentido podría considerarse la posibilidad de aumentar este numero de viviendas en base al criterio de equivalencia del articulo 86 apartado 4 del Reglamento).

3. - Deberán cederse 25m² para ubicación de los espacios libres públicos y equipamientos por cada 100m² de aprovechamiento lucrativo.

4. - Deberán proyectarse como mínimo 2 plazas de aparcamiento por cada 100m² de edificación, el 50% de las cuales como mínimo tendrán carácter publico.

5.- En relación al art.86.2.d del RUCyL, el **índice de variedad de uso** que obliga a destinar a usos compatibles con el predominante al menos el 10% del aprovechamiento.

6.- En relación al art.38.2.b de la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, el **índice de integración social** que determina la obligación de destinar al menos un 30% del aprovechamiento residencial a viviendas de protección publica.

8.- En relación al art.86.3.a del RUCyL, se deberá fijar la **densidad mínima de población**.

Ninguna de estas exigencias quedan en principio cumplimentadas por la unidad 48.01., no hay previsión de cesiones de suelo publico, aparte de las correspondientes a viales , no figuran plazas de aparcamientos públicos y no recoge las obligaciones indicadas en los apartados 5 y 6.

Por tanto si se pretende gestionar la unidad, deberá estudiarse una nueva ordenación que incorpore todas las exigencias establecidas por la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

3. CONDICIONES A CUMPLIR POR EL ESTUDIO DE DETALLE.

En el apartado anterior se han señalado las condiciones a cumplir por el Estudio de Detalle. En todo caso se ha de tener en cuenta que según medición reciente y de conformidad con el plano topográfico que se adjunta, la superficie real de la unidad asciende a 2.723,67m². En base a ello las condiciones serian las siguientes:

3.1. - Aprovechamiento lucrativo máximo: 2.723,67m², equivalente a 1m²/m².

3.2 - Aparcamientos:

Públicos: Se deberán proyectar en espacio publico un mínimo de 28 plazas. Una de ellas se destinara a uso exclusivo de minusvalidos.

Privados: Se deberán proyectar un numero de plazas para aparcamientos privados que sumadas a las publicas totalicen al menos 55.

3.3 - Espacios Libres públicos y Equipamientos:

En cumplimiento los art. 105 y 106 del RUCYL, para el conjunto de espacios libres y equipamientos deberán reservarse al menos 25 m² por

cada 100 m² construibles, 15 m² para Espacios Libres públicos y 10m² para Equipamientos públicos. Se obtiene una superficie a estos fines de 680,92m² como superficie mínima distribuidos en 408,55m² para Espacios Libres y 272,37m² para equipamientos.

3.4. - Densidad:

No superara las 70 viviendas por Ha. , con la posibilidad de aplicar el criterio de equivalencia establecido en la legislación urbanística. Ello establece un máximo de 19 viviendas. La densidad mínima será de 30 viviendas por Ha.

3.5. - Ordenanza de aplicación:

Norma Zonal 3. Manzana Cerrada de 4 plantas.

3.6. Índice de variedad de uso.

Se establece que se ubicara en planta 1^a un conjunto de locales de oficina con una superficie real de 722,93m², equivalente al 26,54% del total de aprovechamiento lucrativo y superior al 10%, mínimo exigible.,

3.7. Índice de integración social.

Se destinara a VPO parte de la segunda planta. La superficie computable seria de 724,33m² equivalente al 36,20% del total del aprovechamiento dedicado a uso residencial, superior al 30%, mínimo exigible..

De todas las obligaciones relacionadas a cumplir por el ED únicamente resulta evidente la imposibilidad de materializar las cesiones de suelo para soporte de los espacios libres y de los equipamientos públicos. Hay que tener en cuenta que de la superficie total de la unidad cerca del 70% debe cederse obligatoriamente para nuevos viales de conformidad por lo previsto en el P.G.O.U de Burgos. Quedarían únicamente libres alrededor de 800 m² en los que necesariamente se emplazara la nueva edificación. No existe por tanto la menor posibilidad de situar en suelo propio libre las cesiones para espacios libres y equipamientos.

Sobre la base de estas consideraciones se ha confeccionado la propuesta de ordenación que se contiene en el Estudio de Detalle.

En cuanto a los usos deberán regularse de conformidad a lo dispuesto en la Norma Zonal 3.- Edificación en Manzana Cerrada del P.G.O.U.B que establece lo siguiente:

Uso característico : Residencial

Usos compatibles:

Industrial : Categoría 1ª en situación de planta semisótano y baja.

Terciario: Clases comercio y salas de reunión en planta semisótano y baja. Oficinas en plantas semisótano, baja y primera; Hospedaje en planta primera y edificio exclusivo.

Dotacional : En todas sus clases en situación de plantas bajas, primera y en edificio exclusivo.

El resto de usos quedan prohibidos.

4. - PROPUESTA DE ORDENACION DE LA UNIDAD

En planos y nueva ficha de la unidad que se adjuntan se concreta la ordenación que se propone. Sus características son las siguientes:

4.1 Viales. Se define con detalle las características de la calle que unirá la calle del Plantío con la de Villafranca, procurando un acuerdo razonable tanto en el enlace de la calzada como en las aceras. La superficie destinada a este fin es de 525,65m²

4.2 Aparcamientos. Se emplazan 28 aparcamiento públicos en borde de viales, una de ellas destinada a uso exclusivo de minusvalidos. El resto de plazas hasta completar un mínimo de 55, de carácter privado, se

situaran en sótanos de la nueva edificación. Se reservan 323,98m², lo que supone una superficie media de 11,57m².

4.3 Alineaciones. Se mantiene el mismo criterio del PGOU en relación a la definición de las alineaciones principales. La mayor superficie de la unidad afecta así mismo a la superficie definida dentro de estas alineaciones que aumenta ligeramente ascendiendo a 815,11m².

4.4 Densidad de viviendas. no superara las 70 viviendas por Ha. es decir 19 viviendas. En este sentido se ha aplicado la Disposición segunda del Decreto 99/2005 de 22 de diciembre relativo a **vivienda joven** en el que, a efectos del calculo de densidades máxima y mínima de población permite computar como una vivienda dos de superficie útil de entre 50 y 70 metros cuadrados y calificadas como **vivienda joven** por la Administración de la JCyL, no pudiendo superar el limite del 40% del total de viviendas de la Unidad. En este sentido se han destinado 4 viviendas iniciales a 8 viviendas jóvenes. Por tanto el total de viviendas ascenderían a 23, 8 de las cuales serian de protección publica para jóvenes y que se ubicaran en la planta segunda. El resto de viviendas libres, es decir 15, se situarían 1 en la planta segunda , 9 en la planta tercera y 5 en el ático.

La posibilidad de situar dentro de una edificación viviendas protegidas y libres ha sido consultada con los servicios responsables en la Junta de Castilla y León y la respuesta ha sido afirmativa, en razón a tratarse de un solo edificio y de dimensiones muy reducidas.

En cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 36 de la Ley 4/08 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo se establece un numero mínimo de viviendas 30 viv/Ha.

4.5 Superficie de la unidad. 2.723,67m²

4.6 Aprovechamiento lucrativo. 2.723,67m²

4.7 Aprovechamiento medio. De conformidad con la normativa en vigor, se obtiene expresando en m² edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable de los usos proyectados compatibles. Estos usos serían el residencial de Viviendas protegidas y el de Oficinas. De conformidad a lo dispuesto en el apartado 6.6.1 del P.G.O.U. de Burgos sobre coeficientes de ponderación en el suelo urbano no consolidado, los coeficientes a considerar sería de 0,5 y 1,5 respectivamente. El aprovechamiento medio que obtendríamos sería el siguiente;

Planta 1	oficinas	722,93m ² x 1,5	=	1.084,39m ²
Planta 2	8 VPO .	724,33m ² x 0,5	=	362,16m ²
Planta 2	1 Viv libre	80,42m ² x 1	=	80,42m ²
Planta 3.	9 Viv libre.	804,75m ² x1	=	804,75m ²
<u>Planta Atc.</u>	<u>5 Viv libre</u>	<u>391,24m² x1</u>	<u>=</u>	<u>391,24m²</u>

TOTAL.....2.722,9

6M²

El aprovechamiento medio sería por tanto el resultado del cociente del aprovechamiento homogeneizado obtenido dividido por la superficie total de la unidad :

$$2.722,96\text{m}^2 : 2.723,67\text{m}^2 = \mathbf{0,9997 \text{ m}^2/\text{m}^2}.$$

4.8 Ordenanza de aplicación. Norma zonal 3 que se corresponde con la tipología de Manzana cerrada de 4 plantas con la posibilidad de una planta de ático retranqueada.

4.9 Cesiones. En cuanto a las cesiones para el emplazamiento de los espacios libres y equipamientos públicos, ante la imposibilidad

material de disponer de suelo propio para estos fines entiende el suscrito que concurren las excepcionalidades previstas en la legislación urbanística que permitirían soluciones alternativas.

En concreto, referido a las cesiones para equipamientos, sería de aplicación lo establecido en el artículo 106 apartado 3, párrafo b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que dice textualmente:

" No obstante lo dispuesto en apartados anteriores, en los sectores de suelo urbano no consolidado cuyas especiales condiciones lo justifiquen, puede admitirse que las superficies reservadas para el sistema local de equipamiento:

b) Cuando no pueden encontrar una ubicación independiente razonable, no se materializarán en suelo sino en superficie edificable o mediante compensación económica determinada según las reglas de valoración establecidas en la legislación del Estado"

En cuanto al suelo destinado a espacios libres públicos sería aplicable lo dispuesto en el artículo 105 apartado 3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que dice:

"En los sectores de suelo urbano no consolidado puede admitirse de forma excepcional que las superficies reservadas para el sistema local de espacios libres públicos se destinen:

a) A equipamiento público, tanto de sistema general como local, si de esa forma se consigue una parcela suficiente para ubicar un equipamiento público determinado, y se aporta un compromiso de construcción suscrito por la Administración competente.

b) A otras dotaciones urbanísticas publicas, cuando la reserva no satisfaga condiciones mínimas de funcionalidad y su superficie total sea inferior a 500m2.”

En razón de los 2.723,67m² de edificación lucrativa, las cesiones serian de 680,92m² para equipamientos y espacios libres.

La propuesta que incorpora el presente ED es diferir al instrumento de gestión la elección de la forma de compensación que establece el artículo 106.3b) del RUCYL, de modo que sea en aquel momento cuando se opte por la cesión en la planta baja de la futura edificación, o bien se opte por una compensación económica determinada según las reglas de valoraciones establecidas en la legislación del Estado.

En consecuencia, a parte de lo considerado en el párrafo anterior, el Estudio de Detalle compromete 680,92m² en esta planta quedando el resto de la misma para situar el portal y acceso para vehículos de planta de sótano.

La unidad se ordena en base a las siguientes superficies asignadas a los diferentes usos:

Superficie destinada a viales: 1.501,08m², de los cuales 975,43m² serian aceras peatonales y 525,65m² para calzadas.

Superficie destinada a aparcamientos públicos: 323,98m², equivalente a 1 plaza por cada 11,57m².

Superficie ocupada por la edificación: 815,11m²

Zonas verdes: 83,50m²

La edificación se distribuirá de la forma siguiente:

P. sótano: destinada a aparcamientos privados con un total como mínimo de 27 plazas. En todo caso cabe la posibilidad de alguna planta mas.

Planta baja: Se situaran los dos accesos independientes a plantas superiores, uno para la planta de oficinas y el otro para las viviendas así como la rampa para acceso a sótano. Para estos fines se reservan 134,19m². El resto, es decir, 680,92m² se destinaran a cesión para equipamientos públicos, si así se aceptase por la Corporación Municipal en el instrumento de gestión que al efecto se apruebe.

Planta 1: Se destina íntegramente a **oficinas**, uso compatible con el residencial predominante, con una superficie neta de 722,93m²

Planta 2: Se destina a **8 VPP** jóvenes con una superficie de 724,33m² y **1 libre** de 80,42m², con un total de 9 viviendas y 804,75m².

Planta 3: Se destina para **9 viviendas libres**, con una superficie total de 804,75m².

Planta ático: Se destina íntegramente a **5 viviendas libres** con una superficie de 391,24m².

5. – PLAZOS PARA DESARROLLO DE LA ACTUACION

Una vez aprobado definitivamente el presente Estudio de Detalle se procederá a la redacción del Proyecto de Actuación que gestione el Sistema de Actuación correspondiente, y el Proyecto de Urbanización en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de dicho planeamiento, y se dispondrá de seis meses para la solicitud de la licencia de obra, a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación y de veinticuatro meses para la ejecución de la edificación, a partir de la fecha de concesión de la licencia municipal de obras.

6. - FICHA DE LA UNIDAD

DENOMINACION	CapiscoI UE. 48.01
-FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan General
-PLAZO PARA SU DESARROLLO	Conforme normativa vigente
-INICIATIVA PLANEAMIENTO	Privada
-SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
-SUPERFICIE TOTAL	2.723,67m2
-APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	2.723,67m2

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO.

-USO PREDOMINANTE	Residencia
-USOS PROHIBIDOS	Industrial
-USOS COMPATIBLE	Resto
-SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO	-- m2
-SISTEMAS GENERALES EXIS. INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO	- m2
-SISTEMAS GENERALES EXTERIORES. ADSCRITOS AL SECTOR	-- m2

-SISTEMAS LOCALES

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS PUBLICOS:

EXISTENTES	0,00 m2
PROPUESTOS	680,92 m2
CESION	680,92 m2

VIARIO PUBLICO:

EXISTENTES	0,00 m2
PROPUESTOS	1.908,56 m2
CESION	1.908,56 m2

INTENSIDAD DEL USO CARACTERISTICO

-EDIFICABILIDAD MAXIMA TOTAL		2.723,67 m2/m2
-DENSIDAD MAXIMA	(70 viv/Ha).....	19 viviendas
-DENSIDAD MINIMA	(30 viv/Ha).....	8 viviendas
-INICE DE INTEGRACION SOCIAL	VRP 724,33m2	36,20%
-INDICE DE VARIEDAD DE USO	Oficinas 722,93m2	26,54%
-NUMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:		
	15 viviendas libres	
	<u>8 viviendas protegidas (jovenes)</u>	
	Total	23 viviendas

-TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Norma Zonal 3	Manzana cerrada
-NUMERO MAXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE		4 + atico

DETERMINACION PARA LA GESTION Y EJECUCION

COEFICIENTES DE PONDERACION PARA CADA USO

RC = 1,00	VRP = 0,50	OFICINAS = 1,50
EL APROVECHAMIENTO MEDIO ES DE :		AM = 0,9997 m2/m2

OBJETIVO DE LA ORDENACION

Lograr la comunicación viaria entre la calle Plantío y Cascajera así como la Avda. de los Deportes

OBSERVACIONES

La superficie para equipamientos se emplaza en la planta baja de la edificación.

* No se ha aplicado a efectos de densidad el decreto sobre viviendas jóvenes.

7. – SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

La ordenación de la unidad 48.01 persigue únicamente, tal como se indica en su ficha , el enlace entre viarios ya existentes, resolviendo un problema de falta de continuidad. Se trata de una actuación muy limitada en superficie y emplazada dentro de una zona urbana muy acabada . Por tanto entiende el suscrito que las previsiones contenidas en el Artículo 15 del texto refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio pasado no parece adecuado considerarlas para esta unidad , ya que, a juicio del suscrito, seria de aplicación en ordenaciones de otra importancia, pudiendo asegurarse por otra parte que no se produce impacto ambiental. Asi mismo, a efectos de la sostenibilidad económica de la actuación y, en concreto, su impacto sobre la Hacienda Local , entendemos que es nulo y en todo caso su ejecución va a suponer sin duda un ahorro en el mantenimiento de los diferentes servicios de la zona por cuanto se va a conseguir un

funcionamiento mas racional de los mismos al obtener el enlace entre los diferentes viales.

8.- CUMPLIMIENTO ART. 11.3 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO

En lo que respecta al apartado a) del art. 11.3 el presente Estudio de Detalle no altera la ordenación vigente contenida en el P.G.O.U. de Burgos. Unicamente lo concreta con mas detalle e introduce pequeñas alteraciones ocasionadas fundamentalmente por la superficie real de la unidad. El ámbito del Estudio de Detalle es el correspondiente a la U.E. 48.01 y la propuesta no afecta en modo alguno sobre la ordenación de áreas limítrofes

En cuanto a lo señalado en el apartado b) del articulo, la ejecución de la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle queda suspendida hasta su aprobación definitiva

9.-ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

De conformidad con el art.136.d del Reglamento de Urbanismo de Castilla y Loen se adjunta un estudio económico financiero que avale la viabilidad de la actuación.

Para determinar esta viabilidad obtendremos los costos totales estimados de la actuación y el valor razonable de venta de la edificación. De la consideración de ambas cifras deduciremos su justificación económica.

Los **costos de urbanización** recogerán los de realización de viales, redes de servicios y acondicionamiento de espacios libres. Aun cuando deberá ser el Proyecto de Urbanización el que en su momento concreto estos costos, de forma aproximada se consideran los siguientes:

Movimiento de Tierras..... 23.650,00

Abastecimiento de aguas	37.950,00
Saneamiento.....	41.175,00
Riego y jardinería.....	6.450,00
Alumbrado	27.200,00
Suministro e. Eléctrica.....	30.100,00
Pavimentación.....	99.875,00
Seguridad	2.150,00
Varios	11.120,00
TOTAL EJECUCION MATERIAL.....	279.670,00
Gastos Generales	16.780,00
Beneficio Industrial	41.950,00
TOTAL PRESUPUESTO	338.400,00

El costo de construcción de la edificación se obtiene mediante la consideración de un modulo ponderado de costo por m2 construido. En base a la experiencia en promociones de tipología similar se estiman los costos siguientes, incluidos los conceptos de Gastos Generales y Beneficio Industrial de la Contrata, así como honorarios profesionales y gastos financieros.

M2 construido de uso vivienda y oficinas :	900,00 euros
M2 construido de locales p.baja :	230,00 euros
M2 construido de sótano :	400,00 euros

El costo de edificación obtenido seria el siguiente:

Costo viviendas :	2.000,74 m2 cons. x 850 =	1.700.629,00 euros
Costo oficinas :	722,93 m2 cons. x 850 =	614.490,50 euros
Costo locales :	680,92 m2 cons. x 200 =	136.184,00 euros

Costo sótano : 815,11 m2 cons x 300 = 244.533,00 euros

TOTAL COSTO EDIFICACION..... 2.695.836,50 euros

Las superficies consideradas son las físicamente construidas y no las lucrativas, en las que no se tiene en cuenta la superficie de los elementos comunes.

En la determinación del costo de viviendas se ha tenido en cuenta no la superficie urbanísticamente computable sino la realmente edificada, es decir teniendo en cuenta la destinada a portal y zonas de distribución en planta. Así mismo se han unificado las superficies destinadas a viviendas y oficinas considerando un costo de ejecución similar.

El **costo del suelo** lo obtenemos fijando su repercusión sobre el costo de la edificación. Por valores obtenidos en zonas similares se fija una repercusión del 25%. Obtendríamos el valor siguiente:

COSTO SUELO..... 673.959,12 euros

TOTAL COSTOS3.708.195,62 euros

En cuanto al **valor en venta** de la actuación fijamos un valor medio que englobaría al de oficinas, VPP y libres de **1.650 E/m2** construido, incorporando en este valor la parte proporcional de aparcamiento.

El valor en venta sería : 2.723,67 m2 cons. X 1.650 E/m2 = 4.494.055,50 Euros

TOTAL VENTAS4.494.055,50 euros

Cifra de negocio y viabilidad de la actuación.

De la consideración del total de costos y del conjunto de las ventas se deduce que quedaría un margen de beneficio bruto de **785.859,88 euros**. Esta cantidad equivale a un **21,19% de la inversión** , lo que justificaría la viabilidad de la promoción de la unidad.

10. - RELACION DE PROPIETARIOS.

Finca 1. -

Centro Deportivo S.C. Militar "General Yagüe"

100%

Avenida Constitución s/n 09007 BURGOS

Finca 2. -

Construcciones Rojas Vesga S.L. B.09-290776 . 100%

Calle Burgense 18. Oficina2.- 09002 BURGOS

Finca 3. -

Construcciones Rojas Vesga S.L. B.09-290776 . 100%
Calle Burgense 18. Oficina2.- 09002 BURGOS

Finca 4. -

D.Conrado Cadiñanos Rubio 13.197.354W 50%
Barrio Gimeno 15. 09001 BURGOS
Dª María Josefa Martínez Salazar. 13.196.323 50%
Barrio Gimeno 15. 09001 BURGOS

Finca 5. -

D. Santiago Alloza Martínez 13.053.751D 25%
Avd. Constitucion Española 68 09006-BURGOS
D. Jesús María Alloza Martínez 13.043.527 C 25%
Ad. del Cid 2. Sotillo de la Ribera 09441 BURGOS
D. Conrado Alloza Martínez 13.089.429 Z 25%
Calle Condesa Mencia 153 3º 09006 BURGOS
Dª Nelly Alloza Martínez 13.068.369 E 25%
Calle Federico García Lorca 1-5º 09007 BURGOS

Finca 6. -

D. Santiago Alloza Martínez 13.053.751D 25%
Ad. Constitución Española 68 09006-BURGOS
D. Jesús María Alloza Martínez 13.043.527 C 25%
Av. del Cid 2. Sotillo de la Ribera 09441 BURGOS
D. Conrado Alloza Martínez 13.089.429 Z 25%
Calle Condesa Mencia 153 3º 09006 BURGOS
Dª Nelly Alloza Martínez 13.068.369 E 25%
Calle Federico García Lorca 1-5º 09007 BURGOS

Finca 7. -

Construcciones Rojas Vesga S.L. B.09-290776 . 100%
Calle Burgense 18. Oficina2.- 09002 BURGOS

Finca 8. -

D^a. Evangelina Santos Fernández 12.901.932J 12,5%
Calle Jerez 2-6º 09007 BURGOS

D Valentín Santos Fernández . 12.874.051P 12,5%
Calle Pablo Alfaro 13-3ºA 09006 BURGOS

D.Teodoro Pastor Santos 71.249.431P
12,5%

Calle Pablo Ruiz Picasso 4-1ºA 09007 BURGOS

D Amador Santos Fernández . 12.901.934S 12,5%
Calle Jerez 2-6º 09007 BURGOS

D.Felix García Zarzosa 13.115.119E 25%
Calle Cascajera 6 09007 BURGOS

D Alfonso Arnaiz González . 25%
Calle Cascajera 6 09007 BURGOS

Finca 9. -

Construcciones Rojas Vesga S.L. B.09-290776 . 100%
Calle Burgense 18. Oficina2.- 09002 BURGOS

Finca 10.-

Ayuntamiento de Burgos. .P09-06100C .
100%

Plaza Mayor 1. - BURGOS

Finca 11.-

D.Fenando Bartolomé Martín 13.120.328R 50%

Calle Cascajera 7 09007 BURGOS

D.Juan Carlos Bartolomé Martín 13.109.600Z

25% Calle Cascajera 7 09007 BURGOS

D.Victor Bartolomé Martín 13.088.094J

25% Calle La Camposa 3. Bajo 09005 BURGOS

Finca 11.-

Vía publica

Fdo El arquitecto

Jose María Cañada

Fdo El cliente

Pablo Rojas

Hernaez

MEMORIA

ANEJO A LA MEMORIA

En cumplimiento a lo señalado en el informe jurídico sobre la propuesta del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación 48.01 Calle Cascajera, se justifica la procedencia económica de la oferta de superficie de lonja en compensación a la superficie de suelo que, de ser posible, hubiera de haberse cedido como suelo publico para su destino a Espacios Libres y Equipamientos.

Dado que el edificio previsto por la unidad contiene usos de oficina, viviendas libres y viviendas de protección publica para jóvenes, se ha llevado a cabo la valoración del suelo soporte de cada uno de estos usos para finalmente obtener una media ponderada aplicable a la superficie construida de la unidad.

Valoración del suelo destinado a uso publico.

Para llevar a cabo esta valoración se ha tenido en cuenta los siguientes extremos la limitación legal que impide que para estas viviendas el valor del suelo sumado a las cargas de urbanización no superen el 20% de su valor en venta. En consecuencia será preciso obtener estos últimos valores.

Valor de la urbanización:

Tal como se indica en la memoria del estudio de detalle se estima un valor para la urbanización de 338.400,00 euros. Los 724,33m² asignados a VPO suponen el 26,59% del total de aprovechamiento y por tanto su carga, en principio, de urbanización será:

$$338.400,00 \text{ euros} \times 26,59\% = 89.980,56 \text{ euros}$$

Sin embargo por su carácter de VPO, la carga de urbanización debe afectarse del coeficiente del 0,75, por lo que definitivamente el importe sera de .

67.485,42 euros.

Valor en venta:

El modulo de venta aplicable a las viviendas de protección publica en su modalidad de vivienda “joven”, es de 1.773,72 euros/m² útil referidos a la vivienda. Dado que la superficie construida es de 724,33m² se estima que los m² útiles ascenderian a un 85% de los construidos, lo que supone finalmente 615,68 m² útiles. Para trasteros y plazas de aparcamiento este modulo se reduce en un 40% que supone 1.064,23 euros/m² y las superficies asignadas se han estimado en 6,00m² y 28,00m² respectivamente. Los valores obtenidos son en consecuencia los siguientes:

Viviendas	615,68m ² x 1.773,72 e/m ² u =	1.092.043,93 euros
-----------	--	--------------------

Trasteros	8 trasteros x 6,00m ² x 1.064,23 e/m ² u =	51.083,04 euros
-----------	--	-----------------

Plaza apar.	8 plazas x 28,00m ² x 1.064,23m ² =	238.387,52 euros
-------------	---	------------------

TOTAL	1.381.514,49 euros
--------------	---------------------------

En consecuencia el valor del terreno seria el siguiente:

Valor del suelo = 20% de 1.381.514,49 euros – 67.485,42 euros =

208.817,48 euros

Valoración del suelo destinado vivienda libre.

Para llevar a cabo esta valoración se ha obtenido los costos de la edificación, su valor en venta y de la diferencia entre ambos se ha asignado un porcentaje razonable para valor del suelo. Los diferentes módulos fijados son los siguientes:

Costo m²cons en viviendas : 800 euros/m²

Costo m² en sótano: 350 euros/m²

Venta m² de viviendas : 2.000 euros/m²

Venta plaza apar. 21.000 euros/plaza

Venta trastero: 4.000 euros/trastero

A partir de estos datos de partida se han obtenido los siguientes valores:

Estimación de costos

Valor de la urbanización:

Tal como se indica en la memoria del estudio de detalle se estima un valor para la urbanización de 338.400,00 euros. De ellos, 67.485,42 euros se asignabann a las VPO, el resto, 270.914,58, correspondera a las viviendas libres y a las oficinas. En funcion de la superficie de cada uno de estos usos los porcentajes serian del 66,01% para viviendas y 33,99% para oficinas. Por tanto el valor de la urbanizacion para las viviendas libres seria:

270.914,58 euros x 66,01% = **178.830,71 euros**

Valor de la construcción:

El modulo de costo debe aplicarse a la superficie realmente construida de tal forma que debemos estimar unos m² destinados a elementos comunes. Se ha fijado para ellos una superficie del 10% del total. En consecuencia los m² totales construidos serian 1.404,05m². Los costos serian por tanto:

Viviendas	1.404,05 m ² x 800 euros/m ²	= 1.123.240,00 euros
Sótano	815,11 m ² x 350 euros/m ²	= 285.288,50 euros
TOTAL		1.408.528,50 euros

En consecuencia el costo total seria de 1.587.359,21 euros

Estimación de ventas

Viviendas 1.404,05 m² x 2.000 euros/m² = 2.808.100,00 euros

15 plazas de aparcamiento a 21.000 euros/ud = 315.000,00 euros

15 trasteros a 4.000 euros/ud	=	60.000,00 euros
TOTAL		3.183.100 euros

La diferencia entre costos y ventas suponen 1.595.740,79 euros. De esta cantidad se fija un 40% para valor del suelo y el resto seria beneficio bruto. En consecuencia el valor del suelo seria :

Valor del suelo : 1.595.740,79 euros x 40% = 638.296,32 euros

Valoración del suelo destinado a oficinas.

Para llevar a cabo esta valoración se ha obtenido los costos de la edificación, su valor en venta y de la diferencia entre ambos se ha asignado un porcentaje razonable para valor del suelo. Los diferentes módulos fijados son los siguientes:

Costo m2cons en oficinas : 1.200 euros/m2
 Costo m2 en sótano: 350 euros/m2
 Venta m2 de oficinas : 3.000 euros/m2
 Venta plaza apar. 21.000 euros/plaza

A partir de estos datos de partida se han obtenido los siguientes valores:

Estimación de costos

Valor de la urbanización:

Tal como se indica en la memoria del estudio de detalle se estima un valor para la urbanización de 338.400,00 euros. Una vez descontado el importe asignado por este concepto para VPO y Viviendas Libres, quedaria para las oficinas una carga de urbanizacion de:

92.083,87 euros

Valor de la construcción:

El modulo de costo debe aplicarse a la superficie realmente construida de tal forma que debemos estimar unos m2 destinados a elementos comunes. Se ha fijado para ellos una superficie del 10% del total. En consecuencia los m2 totales construidos serian 795,22m2. Los costos serian por tanto:

oficinas	795,22 m2 x 1.200 euros/m2 =	954.426,00 euros
Sótano	407,15m2 x 350 euros/m2 =	142.642,50 euros
	TOTAL	1.097.068,50 euros

En consecuencia el costo total seria de 1.189.152,37 euros

Estimación de ventas

Oficinas	795,22 m ² x 3.000 euros/m ²	=	2.385.660,00 euros
7 plazas de aparcamiento	a 21.000 euros/ud	=	<u>147.000,00 euros</u>
TOTAL			<u>2.532.660,00 euros</u>

La diferencia entre costos y ventas suponen 1.343.507,63 euros. De esta cantidad se fija un 40% para valor del suelo y el resto sería beneficio bruto. En consecuencia el valor del suelo sería :

Valor del suelo : 1.343.507,63 euros x 40% = 537.403,05 euros

VALOR TOTAL DE LA PARCELA

El valor total del suelo que compone la unidad sería la suma de los suelos asignados para la vivienda de protección pública, la vivienda libre y las oficinas. Sería el siguiente:

Valor del suelo de las viviendas publicas:	208.817,48 euros
Valor del suelo de las viviendas libres:	638.296,32 euros
Valor del suelo de las oficinas:	<u>537.403,05 euros</u>
TOTAL	<u>1.384.516,85 euros</u>

VALOR DEL SUELO CORRESPONDIENTE A ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

Teniendo en cuenta que los m² totales de la unidad son 2.723,67m² el valor medio del m² de suelo sería:

$$1.384.516,85 \text{ euros} / 2.723,67\text{m}^2 = 508,33 \text{ euros/m}^2$$

En consecuencia los 680,92m² de suelo que deberían asignarse en la unidad para Espacios Libres y Equipamientos tendrían un valor de.

346.132,06 euros.

VALORACION DE LA LONJA QUE SE PROPONE EN SUSTITUCION DEL SUELO DESTINADO A ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

Se propone ceder al Ayuntamiento una superficie de lonja en la planta baja del futuro edificio con una superficie de 680,92m2 construidos. Por valores de lonjas en emplazamientos similares actualmente existentes es razonable un valor entre 700 y 900 euros por m2. Considerando el valor mas conservador, el valor de la lonja ofertada seria de:

476.644,00 euros.

CONCLUSION: Queda patente la importante diferencia de valoración entre el suelo que debería destinarse a dotaciones y la lonja que se ofrece en compensación a favor de esta ultima. Por tanto quedaría justificada la propuesta contenida en el Estudio de Detalle.