

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento de Burgos, Pleno de fecha 27 de Septiembre de 2000



PROYECTO DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BURGOS EN LA UNIDAD DE EJECUCION C-8 "ABAD MALUENDA".

1º.- ANTECEDENTES

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento de Burgos, Pleno de fecha 27 de Septiembre de 2000



1.1.- OBJETO Y PROPIEDAD

El presente proyecto tiene por objeto la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos en la Unidad de Ejecución C-8 "ABAD MALUENDA" y se redacta por encargo de MARIANO PEREZ S.A., con N.I.F. A-09002106 y domicilio en C/. Abad Maluenda nº 7 de Burgos.

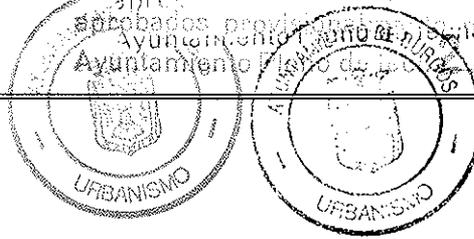
La propiedad del suelo y de las edificaciones que lo ocupan corresponde a la sociedad "MARIANO PEREZ S.A.", siendo las propiedades afectadas los números 4,6,7 y 9 de la C/. Abad Maluenda de Burgos.

1.2.- AUTOR DEL ESTUDIO

D. César Morcillo Bobillo, Arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este con el nº 473 y con ejercicio profesional en la Demarcación de Burgos.

Domicilio a efectos de comunicaciones : C/. San Pablo nº 14 - 3º D. -09002- Burgos- Tfno.-Fax - 947 / 20 20 16.

Los presentes planos y documentos han sido aprobados por el Ayuntamiento de Madrid, en sesión de 7 de SET. 1998



2º.- INTRODUCCION

En la actualidad los terrenos delimitados por la Unidad de Ejecución se encuentran ocupados por las industrias Mariano Perez S.A., dedicada a la fabricación de piensos compuestos y Ufac Hispania S.L., dedicada a la fabricación de leche maternizada, también para la alimentación animal.

El Plan General de Ordenación Urbana vigente, califica ambas industrias como fuera de ordenación, dado que el uso previsto para los terrenos sobre los que se asientan es de alojamiento o residencial, por lo que resulta obligado el abandono del emplazamiento fabril.

Por otro lado, la presión social ejercida por parte de los vecinos de las calles perimetrales ha sido constante y cada vez más importante, ya que data del año 1.984.

Esta situación ha generado conversaciones entre Ayuntamiento y empresas que se inician en el año 1.991, y que cristalizaron en un primer convenio en el que el Ayuntamiento enajenó a favor de la empresa Mariano Pérez una parcela en el Polígono Industrial Villalonquejar para favorecer el traslado de la industria, con el compromiso de ésta de instalarla y mantener los puestos de trabajo.

Con este primer acuerdo, se aprobó inicialmente en Octubre de 1.993 una Modificación Puntual del P.G.O.U., promovido por Mariano Perez S.A., con el contenido que obra en el expediente municipal.

Sin embargo, el traslado de las empresas a un polígono industrial de la ciudad, es inviable en la actualidad, debido a diversos factores como la crisis del sector de piensos compuestos, el alto valor de la inversión para una nueva instalación, la imposibilidad de obtener rentabilidad a una nueva fábrica dadas las amortizaciones elevadas que repercutirían en mayores costos de la producción

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 27 SET 1996

y, finalmente, el negativo estado económico de las empresas influenciado por la entrada de España en la Comunidad Económica Europea.



Todas estas circunstancias reconocidas por el Ayuntamiento de Burgos y las empresas mencionadas, han llevado a ambas partes a buscar soluciones que consigan erradicar definitivamente estos problemas, llegando a establecer un convenio que es el que se recoge en el ANEXO 1.- del presente estudio.

Estos problemas se ven agravados por la dificultad de gestión del Area de Actuación C-8, que contempla una densidad de vivienda que la hace absolutamente inviable, dado el número de viviendas asignadas -estimado en 34- lo que supone una superficie por vivienda de 290,00 m², superficie totalmente irracional si analizamos el mercado de vivienda actual, y que como problema añadido provoca el cierre de una industria en funcionamiento, con un coste estimado de mil millones de pesetas, según estudio de viabilidad, aceptado por la Junta de Castilla y León que obra en el expediente municipal.

Estas circunstancias fueron objeto de alegación tanto en el plazo correspondiente a la primera exposición al público como posteriormente a la anulación del P.G.O.U. en el plazo legal de la exposición del vigente Plan.



Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 27 SET 1996

3º.- PLANEAMIENTO VIGENTE

3.1.- INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, aprobado por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León de fecha 16 de Julio de 1.992.

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento de Burgos



27 SET. 1996

3.2.- DENOMINACION

Unidad de Actuación C-8 "ABAD MALUENDA - SAN FRANCISCO".

3.3.- CAPACIDAD RESIDUAL DEL AREA

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento de Burgos



27 SET. 1996

- Superficie de la Unidad : 0,46 Ha. 4.600 m².
- Superficie de cesiones: 546 m².
- Naturaleza de las cesiones : zona verde.
- Ordenanza de aplicación: MC512 - Manzana cerrada con 5 plantas y 12 m. de fondo.
- Densidad máxima: 75 viviendas/Ha.
- Nº de viviendas: 34 Uds. (4.600 m² x 7,5 viv./Ha.)

3.4.- DESARROLLO EJECUCION Y GESTION

- Agente: P.
- Etapa: I.
- Sistema de Actuación: Rvc.
- Condiciones y determinaciones: Obtener una pequeña plaza pública.

3.5.- PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

- Ordenanza: Manzana cerrada de cinco plantas y 12 m. de fondo MC512.
- Alineaciones: Según P.G.O.U.

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 27 SET, 1996



- Superficie de parcela entre alineaciones: 2.467 m².
- Aprovechamiento:
 - P. Baja.....2.467 m²
 - Plantas altas 2.467x4.....9.868 m².
 - Total Aprovechamiento.....12.338 m².
- Superficie por vivienda: 9.868m² / 34 viv. = 290 m²/viv.



4º.- PLANEAMIENTO MODIFICADO

4.1.- DENOMINACION

Unidad de Ejecución discontinua C-8 A,B,C, con base en licencia directa de edificación, sin perjuicio de la tramitación del correspondiente proyecto de compensación de propietario único, con objeto de efectuar las cesiones de terrenos de dominio público al Ayuntamiento.

4.2.- SUPERFICIE DE CESIONES.

- Cesión de 630 m². de los cuales 313 m². corresponden a VA y 317 m². a viales, y la urbanización resultante, que incluye un espacio VA de 805 m².
- Cesión al Ayuntamiento como suelo urbano integrado en sistemas generales de espacios libres de uso y dominio público de una parcela de terreno de 2.940 m²., sita en las laderas del parque del Castillo y Cerro de San Miguel, conforme al plano que se acompaña. Denominación en plano: parcela "C".

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha ~~27 SET. 1996~~



4.3.- ORDENANZA DE APLICACION.

- MC612 - Manzana cerrada con 6 plantas y 12 m. de fondo.

4.4.- DENSIDAD MAXIMA.



Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha ~~27 SET. 1996~~

1 vivienda / 100 m2.

4.5.- NUMERO DE VIVIENDAS.

Número de viviendas estimado = $12.335 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 123,3 \text{ Uds.}$

La cifra sería estimativa, quedando abierto el número final de viviendas en función de la medición real de los solares.

4.6.- PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO.

- Alineaciones: Según P.G.O.U.

- Superficie aproximada de la unidad discontinua:

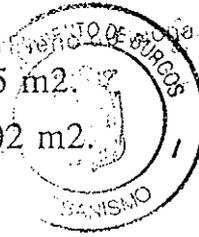
C8-A + C8-B.....	3.942 m2.
C8-C.....	2.940 m2.
Total superficie.....	6.882 m2.

- Aprovechamiento:

P. Baja.....	2.467 m2.
--------------	-----------

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 27 SET. 1996

Plantas altas.....12.335 m2.
Total Aprovechamiento.....14.802 m2.



- Superficie por vivienda: 100 m2.

- Número de viviendas:

Aprovechamiento real (residencial):

$12.335\text{m}^2/100\text{m}^2 = 123,35$ Uds.

Aprovechamiento susceptible de apropiación:

$14.802\text{ m}^2 \times 0,85\% = 12.581,70\text{ m}^2.$



Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 27 SET. 1996

5º JUSTIFICACION URBANISTICA

5.1.- OBJETIVOS

En base a lo expuesto en el apartado 1.- del presente estudio, es de la máxima urgencia la adopción de medidas tendentes a solucionar los problemas sociales y urbanísticos que plantea en la actualidad la Unidad de Ejecución objeto de estudio, dado que la problemática afecta fundamentalmente al interés público y bienestar social.

Los objetivos que se persiguen con la modificación puntual propuesta son fundamentalmente:

- Suspender definitivamente la actividad de las fábricas Mariano Pérez S.A. y Ufac Hispania S.L.

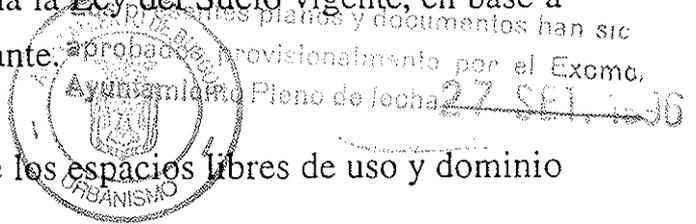
- Efectuar la rescisión del contrato que como arrendador mantiene Mariano Perez S.A. con Ufac Hispania S.L., e indemnizar según los máximos legales al personal de ambas fábricas.

Los planos, planes y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 27 SET. 1996



- Hacer viables los compromisos establecidos en el convenio entre Ayuntamiento y empresas dichas.

- Ceder al Ayuntamiento por parte de Mariano Perez S.A. los espacios libres necesarios en las condiciones que determina la Ley del Suelo vigente, en base a compensar el aumento de población resultante.



- Posibilitar la ejecución y urbanización de los espacios libres de uso y dominio público previstos.

- Posibilitar la repercusión del costo de la erradicación de las empresas, con un costo que podría sobrepasar los mil millones de pesetas, lo cual es imposible en la actualidad con el número de viviendas que contempla el Plan General, que para este Area de Ejecución es de 34 Uds., con una superficie por cada una de 290,00 m2.

- Calificar la parcela "C" de una superficie de 2.940 m2 como suelo urbano integrado en el sistema general de espacios libres de uso y dominio público, con el compromiso de cesión reseñado.

- Proponer la delimitación de una Unidad de Ejecución Discontinua, con la calificación de manzana cerrada de seis alturas y doce metros de fondo MC612.

5.2.- JUSTIFICACION DE LOS ESPACIOS LIBRES DE CESION

Dado que la modificación puntual propuesta supone un aumento de densidad de vivienda y por tanto un aumento del volumen edificable, atendiendo a los requerimientos del art. 128 de la Ley del Suelo, los espacios libres de uso y

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 27 SET 1996

dominio público de cesión deberán tener una superficie acorde a la densidad de viviendas.

El art. III-4.6. - Densidad de vivienda - del P.G.O.U. establece una equivalencia para alojamiento colectivo, de forma que el alojamiento de cada persona equivale a 1/5 de vivienda, de lo que deducimos que el número de habitantes por vivienda se establece en 5 uds.

Este criterio ha sido utilizado en ocasiones anteriores por la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Castilla y León.

Por otro lado, los artículos 72.2.d. de la Ley del Suelo y 25.1.c. del Reglamento de Planeamiento establecen una proporción de 5 m²/habitante de espacios libres destinados a parques y zonas verdes públicos en el desarrollo de la estructura general y orgánica del territorio.

Cálculo de los espacios libres de cesión:

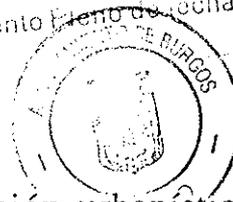
$$123 \text{ viviendas} \times 5 \text{ hab./viv.} \times 5 \text{ m}^2 = 3.075 \text{ m}^2$$

En base a estas determinaciones, la Unidad de Ejecución Discontinua C-8 dispone de los siguientes espacios libres de cesión:

- VA 313 m² (superficie cedida dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución).
- Parcela de terreno de 2.940 m²., sita en las laderas del parque del Castillo y Cerro de San Miguel, conforme al plano que se acompaña.

Esta parcela se graña en los Planos con la letra "C" y su calificación pasaría a ser suelo urbano integrado en los sistemas generales de espacios libres de uso y dominio público.

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 27 SET 1996



5.3.- CONCLUSIONES

Con objeto de garantizar la viabilidad de la ordenación urbanística de la Unidad de Ejecución C-8 "ABAD MALUENDA", con el consiguiente cierre y desmantelamiento de las industrias Mariano Pérez S.A. Y Ufac Hispania S.L. hoy en funcionamiento, y proceder al cumplimiento de los acuerdos recogidos en el convenio firmado entre Ayuntamiento y empresas tras los años de negociación, estimo que sería absolutamente necesario proceder a realizar la modificación puntual de la Unidad de Ejecución en los siguientes términos:

- Proceder a la nueva delimitación de la Unidad de Ejecución Discontinua C-8 A,B,C.



- Asignar al área la calificación de la Ordenanza MC/612, fijando el número de viviendas del área en 1ud/100m2 construidos.

- Calificar el área dentro de la categoría a) del Art.II.4 del P.G.O.U. - Areas de Ejecución con base en licencia de edificación o uso del suelo- ya que en la actualidad según el cuadro contenido en el art. V.10º se fija para el área la actuación por reparcelación voluntaria y sistema de compensación, lo cual es innecesario dado el carácter de unipropiedad del suelo.

De esta forma se facilitaría enormemente la gestión, ya que de otra forma al estar incluida según el Art. II.4 "área de actuación mediante remodelación directa" la actuación requeriría proyecto de reparcelación, extremo absolutamente ilógico teniendo en cuenta la unipropiedad mencionada, procede por tanto redactar proyecto de compensación de propietario único, con objeto de efectuar las cesiones de terrenos de dominio público al Ayuntamiento.

- Asignar a la subunidad "C" la clasificación de espacio urbano integrado en el

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento de Burgos de fecha 27 SET 1996

sistema general de espacios libres destinados a parques y zonas verdes (VU).
Este suelo de cesión tiene una superficie de 2.940 m², y está situado en las
laderas del parque del Castillo y Cerro de San Miguel, conforme al plano que
se acompaña.

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento de Burgos de fecha 27 SET 1996

- La solución propuesta cumple las determinaciones del art. 128 de la Ley del
Suelo en cuanto a que los espacios libres de uso y dominio público de cesión
deberán tener una superficie acorde a la densidad de viviendas, ya que por
aplicación del coeficiente que establece los espacios de cesión deben tener una
superficie de 3.250 m² y los que se aportan son 3.253 m².

- Finalmente, la modificación puntual propuesta no se considera revisión de
planeamiento, ya que consiste en cambios aislados que no suponen la adopción
de una nueva estructura general y orgánica del territorio o la elección de un
módulo territorial distinto.

Asimismo no puede considerarse como "cualificada" en el sentido del art. 129
de la Ley del suelo, ya que no tiene por objeto una diferente zonificación ni uso
urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el P.G.O.U.

En consecuencia deberá seguirse la tramitación prevista en el art. 128 de la Ley
del Suelo en relación con el art. 114 del mismo texto legal.

Burgos, 23 de Septiembre de 1.996

PROPIEDAD

ARQUITECTO



Fdo.: MARIANO PEREZ S.A.

Fdo.: CESAR MORCILLO BOBILLO

Colegiado C.O.A.C.Y.L.E. 473

Por el Sr. Mariano Pérez S.A.

Cesar Morcillo Bobillo

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento de fecha 27 SET 1996



Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento de fecha 27 SET 1996



ANEXO I

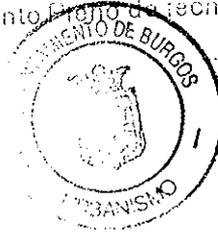
CONVENIO URBANISTICO



AYUNTAMIENTO DE BURGOS

SERVICIO DE URBANISMO
AVDA. DEL CID, 3 ☎ 288820

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 27 SET, 1996



CONVENIO URBANISTICO

Versión: 9-5-96



Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 27 SET, 1996

En Burgos

COMPARECEN

D. Valentín Niño Aragón, D.N.I. 499969 Alcalde del Ayuntamiento de Burgos, y

D. Jesús Carlos Martínez Renedo, N.I.F. 244144-E, con domicilio a estos efectos en la C/ Abad Maluenda, 7 y 9 de Burgos, en nombre y representación de Mariano Pérez, S.A. y Ufac Hispania, S.L.

EXPONEN

I.- La Sociedad Mariano Pérez, S.A. es propietaria de un bloque de edificios situado en la calle Abad Maluenda nº. 7 y 9 de esta ciudad, destinada a la fabricación de piensos compuestos de alimentación de animal, así como de otro bloque de construcción en la misma calle, frente al anterior, que tiene cedido en arrendamiento a Ufac Hispania S.L., destinado a la fabricación de leche maternizada, también para la alimentación animal.



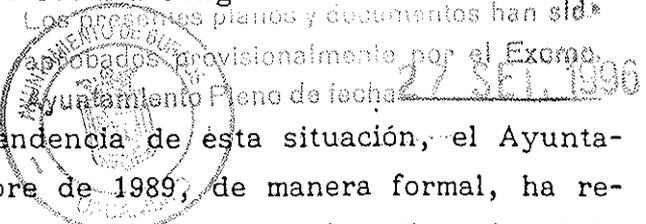
AYUNTAMIENTO DE BURGOS

SERVICIO DE URBANISMO
AVDA. DEL CIO, 3 ☎ 288820

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 27 SET. 1990



II.- El Plan General de Ordenación Urbana vigente, aprobado por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León de fecha 16 de julio de 1992, califica ambas industrias como fuera de ordenación, dado que el uso previsto para los terrenos sobre los que se asientan es de alojamiento o residencial, por lo que resulta obligado el abandono del emplazamiento fabril.



III.- Con independencia de esta situación, el Ayuntamiento de Burgos, desde octubre de 1989, de manera formal, ha requerido a las empresas Mariano Pérez, S.A. y Ufac Hispania, S.L. para trasladarse ambas a un polígono industrial de la ciudad, pero la crisis del sector de piensos compuestos, el alto valor de la inversión para una nueva instalación, la imposibilidad de obtener rentabilidad a unas nuevas fábricas, que debían realizar mayores amortizaciones y afrontar mayores costos en sus productos, junto a la cada vez peor expectativa del sector, muy influenciado por la entrada de España en la Comunidad Europea y el estado actual de la economía de estas empresas, todas estas circunstancias negativas, han impedido total y definitivamente poder realizar aquel traslado.

De otro lado la presión social ejercida por parte de los vecinos de las calles que rodean estas empresas ha sido constante y cada vez más importante, ya que data del año 1984.

IV.- Todas estas circunstancias reconocidas por el Ayuntamiento de Burgos y las empresas dichas han llevado al ánimo de las partes a buscar soluciones que consigan erradicar definitivamente estos problemas, por lo que conjuntamente acuerdan establecer y llevar a cabo este Convenio, con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Mariano Pérez, S.A., obligada por las circunstancias anteriormente recogidas, se compromete a suspender definitivamente la actividad de piensos compuestos de su fábrica ubicada

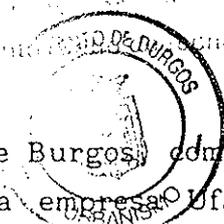


AYUNTAMIENTO DE BURGOS

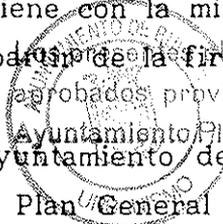
SERVICIO DE URBANISMO
AVDA. DEL CID, 3 ☎ 288820

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.

Ayuntamiento de Burgos, el día 27 SET. 1996



en la calle Abad Maluenda de esta ciudad de Burgos, comprometiéndose igualmente y de común acuerdo con la empresa Ufac Hispania, S.L., también ubicada en la calle Abad Maluenda, a rescindir el contrato que como arrendadora mantiene con la misma, y todo ello dentro del plazo máximo de cien días a partir de la firma de este convenio.



SEGUNDA.- El Ayuntamiento de Burgos, sin perjuicio

de incorporarlo a la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, tramitará como Modificación Puntual del mismo la propuesta de ordenación de los terrenos propiedad de Mariano Pérez, S.A., en ambos lados de la calle Abad Maluenda, conforme al documento que se une a este convenio, y del que resulta la delimitación de una unidad de ejecución discontinua, en la que como más significativo se contempla la edificación conforme a la ordenanza MC612 (manzana cerrada, 6 alturas y 12 m. de fondo), con un aprovechamiento lucrativo de 14.800 m2.; una superficie de cesión de 630 m2.; y la urbanización resultante, que incluye un espacio VA de 805 m2, según mediciones realizadas sobre plano a escala 1/1000 del Plan General de Ordenación Urbana.

Será de cargo de Mariano Pérez, S.A. ejecutar la urbanización de los espacios públicos previstos o sufragar su coste.

Dado que esta modificación del planeamiento supone un aumento del volumen edificable sobre el actualmente previsto, se oferta, por parte de Mariano Pérez, S.L., la cesión al Ayuntamiento de una parcela de terreno de 2.000 m2., sita en las laderas del parque del Castillo y del Cerro de San Miguel, conforme al plano que se acompaña, a fin de compensar con mayores espacios libres el aumento de densidad de población resultante, formando parte de la Unidad de Ejecución discontinua antes referida.

La cesión se formalizará una vez aprobada definitivamente la Modificación del Plan General, que incorporará la clasificación de este suelo como urbano, integrado en el sistema general de espacios libres destinados a parques y zonas verdes (VU).



AYUNTAMIENTO DE BURGOS

SERVICIO DE URBANISMO
AVDA. DEL CID. 3 ☎ 288820

Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 27 SET. 1936



TERCERA.- Mariano Pérez, S.A. indemnizará al personal que perdiese su puesto de trabajo en su fábrica de Burgos, con una indemnización de cuarenta y cinco días por año de servicio en la empresa, hasta llegar al máximo de mensualidades que contemple la Ley, pactando con dicho personal los períodos en los que pudieren materializarse dichas indemnizaciones, de acuerdo con los plazos en que se cobrasen los importes de la venta de los solares de la sociedad.

CUARTA.- La rescisión del contrato que como arrendador mantiene Mariano Pérez, S.A. con Ufac Hispania, S.L. contemplará indemnizaciones para que al menos pudiese ésta cubrir las que le correspondiesen a su personal con reconocimientos idénticos a los recogidos para el personal de Mariano Pérez, S.A. en el punto anterior.

QUINTA.- Es propósito del Ayuntamiento de Burgos imprimir la mayor celeridad a los trabajos de elaboración y aprobación de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, así como de la revisión del mismo, hasta su remisión al Organismo correspondiente para recabar la aprobación definitiva.

En prueba de conformidad firman los intervinientes en el presente convenio, junto con la documentación unida, por duplicado ejemplar, a un solo efecto, en el lugar y fecha antes indicado.



Los presentes planos y documentos han sido
aprobados provisionalmente por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de fecha 27 SET. 1936

