



RESUMEN EJECUTIVO

PLAN ESPECIAL CENTRO SUR BURGOS

COMUNIDAD DE BIENES JESÚS BAÑUELOS ACHIAGA Y OTROS



Estudio Jalvo S.L.P.

Julio 2024

E349

DOCUMENTO PARA
APROBACIÓN DEFINITIVA

PÁGINA EN BLANCO

DOCUMENTO 8.RESUMEN EJECUTIVO**ÍNDICE**

índice	i
1 Introducción	1
2 Situación del ámbito donde se realiza la planificación.....	1
3 Alcance de la ordenación	2
4 Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente	7
5 Condiciones de edificación.....	8
6 Régimen de ejecución de la ordenación.....	9
7 Análisis y valoración de impactos	9

PÁGINA EN BLANCO

1 INTRODUCCIÓN

De acuerdo con el artículo 25.3 LS15, a fin de garantizar la publicidad, eficacia, transparencia y difusión de los procesos urbanísticos, es necesaria la redacción de un Resumen Ejecutivo en todos los procedimientos de aprobación o alteración de instrumentos de ordenación urbanística.

El contenido de este documento debe incluir, según la citada normativa:

- La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

2 SITUACIÓN DEL ÁMBITO DONDE SE REALIZA LA PLANIFICACIÓN

La situación y delimitación del ámbito al que se refiere la presente planificación se incluye en el gráfico 1 adjunto, pudiéndose referirse para una mayor concreción a los planos de Información IN-01. Situación y IN-02, Topográfico y coordenadas límite del P.E..



Gráfico 1. Situación y Delimitación del Plan Especial



3 ALCANCE DE LA ORDENACIÓN

La ordenación propuesta en el presente Plan Especial Centro Sur de Burgos atiende a la ordenación de dos partes diferenciadas del territorio en esta ubicación.

Se incorpora en esta ordenación el espacio ocupado por un suelo con categorización de suelo urbano consolidado que se corresponde con las parcelas destinadas a un uso de Grandes Establecimientos Comerciales entre los Caminos de La Ventosa y el de Valdechoque y entre las parcelas del antiguo edificio de la antigua Automoba y la de la parcela de la Diputación de Burgos y el Complejo Comercial situado al Sur del núcleo urbano de Burgos.

En el presente Plan Especial se mantiene la ordenación de la estructura general establecida en el Plan General que se corresponde con los viarios que limitan por el Este la ordenación y en el que solamente se producen ligeras adaptaciones de las alineaciones en los sitios imprescindibles para la adaptación del viario a las nuevas funciones de interconexión que se precisan en esta categoría de suelo para conseguir los objetivos propuestos, sin que ello suponga alteración alguna a ese Sistema General de Comunicaciones rodadas

También hay que mencionar como se puede apreciar en el estudio de Tráfico realizado para este planeamiento que es preciso modificar ligeramente el acceso desde el Sur a la glorieta a la que acceden las calles Madrid, Calleja y Zurita y el propio Camino de la Ventosa para permitir un doble carril de acceso a la misma desde el Camino de la Ventosa, al Norte de la situación del emplazamiento del Plan Especial, de forma que los niveles de accesibilidad a la misma sean los adecuados

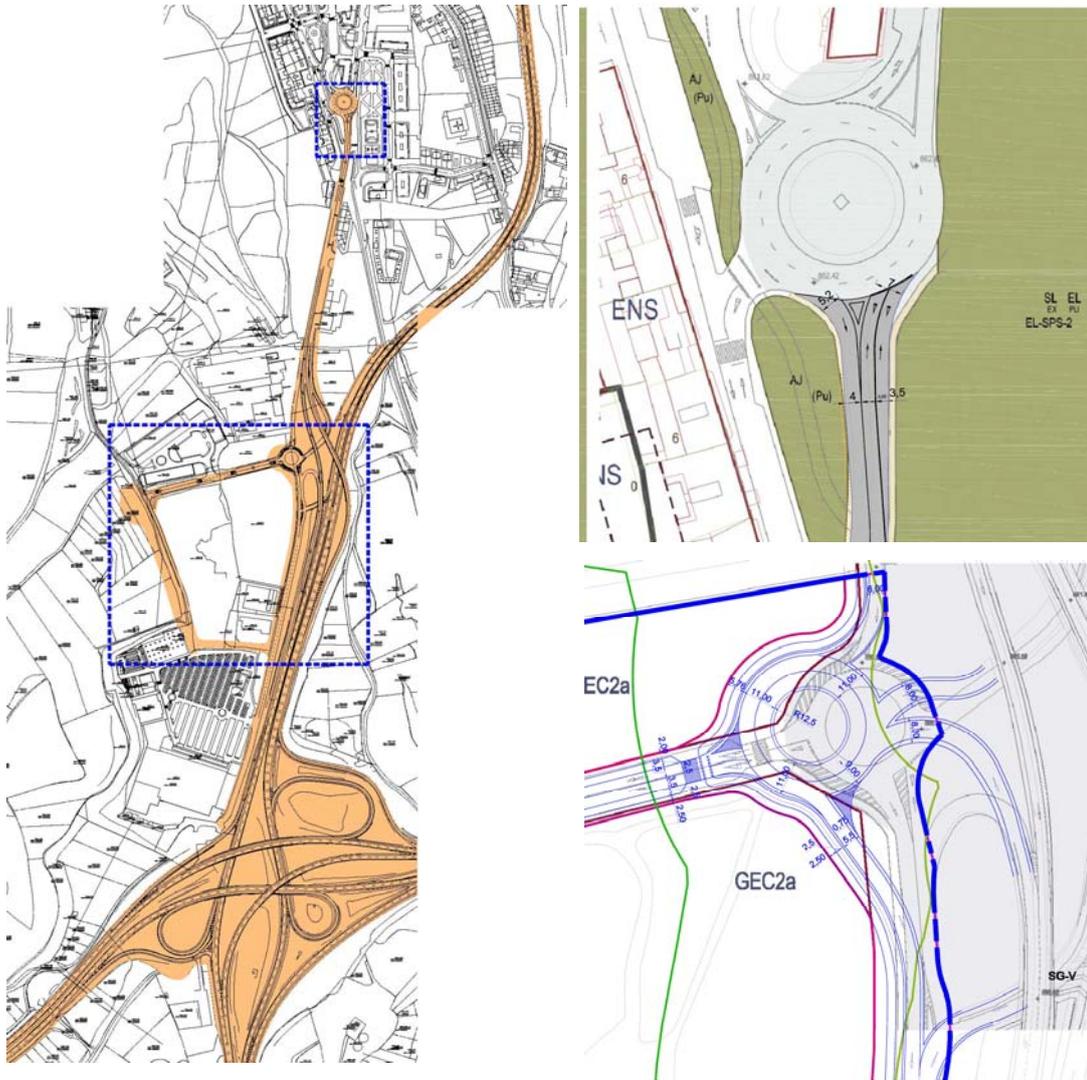


Gráfico 2. La adaptación del sistema general del viario rodado del Plan General a la ordenación detallada

La adaptación a la ordenación pormenorizada del sistema general viario que define el Plan General en la rotonda de acceso a la calle que limita por el Norte el Plan Especial ha sido requerida por la Demarcación de Carreteras para mantener las condiciones de seguridad de esta vía, comprobando que este desplazamiento no altera ni modifica el Sistema General Viario ya que lo único que formaliza es el desplazamiento hacia el Oeste de la glorieta definida por el PGOU de Burgos para permitir el diseño acorde a las estipulaciones de una vía de carácter general en lo referente al radio de giro en la salida a la BU11 desde la propia glorieta (ver gráfico 2).

En el mismo sentido se puede comprobar que la definición del tráfico en la glorieta en la que confluyen las calles Ventosa, Madrid y Calleja y Zurita, y como consecuencia de los tráfico generados en el ámbito del Plan Especial es necesario ampliar los carriles de entrada a la glorieta desde el movimiento Sur, ya que la configuración actual con un solo carril implicaría la entrada en nivel de servicio F de la entrada a la glorieta desde el Sur.

Por ello se propone disponer de una configuración en el acceso a la misma por el Sur, es decir desde el Camino de la Ventosa, con dos carriles de entrada, sin que ello suponga ninguna alteración a la planificación dispuesta por el Plan General ya que se mantienen sus propias características, tanto en el espacio libre colindante como en la calle de entrada a la glorieta, que conservan su calificación de espacio libre y Sistema General Viario con las mismas funciones de las que el Plan General ha establecido para esos espacios

Con respecto al resto de las determinaciones del Plan General en el sistema viario, en el presente Plan Especial se mantiene la ordenación establecida en el Plan General en la ordenación pormenorizada del mismo y solamente se producen ligeras adaptaciones de las alineaciones en los sitios imprescindibles para la adaptación del viario a las nuevas funciones de interconexión que se precisan en esta categoría de suelo para conseguir los objetivos propuestos.

En este sentido en colindancia con los terrenos destinado a actividades lucrativas con el uso de grades establecimientos comerciales se incorpora a la ordenación el Suelo Urbano Consolidado destinado a viario público y a la ubicación de la Colada Fuente Mansos y Camino de Modúbar en consonancia con el viario de red ciclista establecido en el Plan General.

Precisamente por ello es necesario, la ordenación pormenorizada demandada en el Plan General y en las leyes sectoriales que regulan la implantación de los Grandes Establecimientos Comerciales, detallando esa ordenación para poder adaptar esos espacios a las necesidades que se detectan en la planificación existente y que, al haberse desarrollado, gestionado y urbanizado los desarrollos periféricos a los que en este momento se ordenan, han generado una disfunción que es necesario corregir.

Asimismo, se integra en la ordenación del viario pormenorizado la definición del viario que limita por el Sur la actuación para hacer coincidir las alineaciones establecidas por el Ayuntamiento con la propuesta del Plan Especial.

La ordenación que se presenta permite una gestión urgente de conexión de las infraestructuras viarias entre las zonas colindantes por el Norte y las desarrolladas en el Sur como es el Complejo Comercial existente al que posibilita el enlace y la movilidad con el núcleo central del municipio a través de las conexiones que se proyectan con los caminos existentes y con la vía de servicio de la BU11.

Para conseguirlo es necesario implementar medidas urgentes de ordenación de la red de comunicaciones rodadas, ciclistas y peatonales que permitan esa movilidad, para lo que se dispone unas actuaciones aisladas que permitan conectar las redes viarias emplazadas al Norte con una nueva red viaria que

conexione las actividades emplazadas al Sur de esa actuación y asimismo con las propias del desarrollo que se planifica

Paralelamente a esta solución de continuidad en la red de comunicaciones y con la creación de este anillo y al establecer una nueva calle urbana paralela a la vía de servicio de la BU11, se eliminan los puntos de conexión existentes de dudosa seguridad para el tráfico rodado, que resultan peligrosos y faltos de todo rigor técnico y quedan sustituidos por los enlaces a esta nueva calle urbana, a la vía de servicio y que otorga seguridad y estándares de conexión viaria adecuados a todas las calles existentes en esos recintos.

La ordenación pormenorizada que se establece a los ámbitos del suelo urbano consolidado responde a los criterios y objetivos enunciados en la Memoria vinculante de este Plan Especial y que se mencionan a continuación.

En primer lugar, se mantienen las determinaciones de calificación en el suelo urbano consolidado conservando la calificación de la zona de ordenanza de Grandes Establecimientos Comerciales respetando las características de ordenación, morfología, parcelación, densidad y características medioambientales que están establecidas en este momento.

Como se ha indicado solamente se produce una limitación de la edificabilidad de las parcelas a través de una pequeña reasignación en la edificabilidad unitaria de las zonas GEC2a, para adaptar las demandas de las leyes sectoriales, reduciendo la edificabilidad unitaria de las parcelas lucrativas, estableciendo dos zonas de ordenanza, la GEC2.1a y la GEC2.2a, en las que únicamente se introduce como variación la disminución de la edificabilidad unitaria, de forma que se puedan dar las condiciones de accesibilidad exigidas para estas zonas y asimismo se posibilita la implantación de un uso exclusivo terciario de hotel, que ya está autorizado en la norma zonal GEC2a definida en el Plan General para adecuarla a las demandas actuales de esa calificación.

La segunda propuesta del Plan Especial es adecuar la gestión de la urbanización de la zona a las disposiciones del Plan General.

Para ello se establecen actuaciones aisladas que permiten integrar en una primera fase, subdividida en dos actuaciones temporales, los viarios públicos necesarios para convertir las parcelas más representativas del uso asignado por el Plan General a este ámbito para su incorporación al proceso urbanizador, concretando la red viaria y las redes de servicios necesarios para que esas parcelas puedan ser consideradas solares, pudiendo culminar de esta manera el proceso urbanizador y posteriormente en otras dos Actuaciones Aisladas finalizar

ese proceso que es el establecido en el planeamiento general, todo ello bajo las garantías necesarias requeridas por el Ayuntamiento de Burgos.

Con respecto a la ordenación de las parcelas lucrativas destinados al uso de grandes establecimientos comerciales se adecúan en su morfología y tipología a las demandas actuales. Con respecto a los usos terciarios se proyectan una nueva reglamentación del límite del uso hotelero más adecuado a la tipología de esta calificación

En todo caso se respeta la distancia del límite de la edificación de la propia BU11 para el emplazamiento de la edificación que se ubique en las parcelas lucrativas

De la misma forma se respetan las distancias a la servidumbre originada por la existencia del oleoducto Bilbao - Valladolid, que marginalmente queda emplazado en el ámbito ordenado.

Con respecto a la calificación y emplazamiento de los usos de grandes establecimientos comerciales se puede observar que se ubican en el mismo emplazamiento que el Plan General establece y se introducen unas nuevas calificaciones para adecuar la edificabilidad unitaria a la que los estudios sectoriales de tráfico admiten como la máxima edificabilidad que pueden disponer las parcelas para cumplir los objetivos de accesibilidad establecidos en el planeamiento general y en las disposiciones sectoriales de tráfico que regulan esta actividad.

Asimismo, para adecuar los niveles de incorporación de los usos compatibles se adecua la relación existente en el cuadro de asignación de usos del Plan General para integrarlos con el uso característico de grandes establecimientos comerciales y poder desarrollar adecuadamente los complejos comerciales que el planeamiento general dispuso en el ámbito ordenado por este plan Especial.

Todo ello está en consonancia con la sostenibilidad de todo el conjunto al permitir un uso menos intensivo y que a la vez está más acorde con la tipología que se ha construido en el entorno, por lo que se considera más adecuado, verificando en todo caso que la disminución de densidad que supone esta determinación está en consonancia con las condiciones de accesibilidad del ámbito ordenado.

Observando el análisis efectuado se pueden cumplir las determinaciones legales, urbanísticas y sectoriales de la presente planificación de desarrollo.

Con respecto a las propuestas de gestión para el suelo urbano consolidado se

ha considerado necesario establecer dos actuaciones aisladas, que se corresponden a las diferentes propiedades y parcelas que deben asumir la gestión de las infraestructuras y servicios conforme establece el planeamiento general y la reglamentación urbanística de aplicación, para culminar el proceso de gestión de todo el ámbito de este Plan Especial

4 DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

El ámbito de la presente normativa es el del Plan Especial Centro Sur de Burgos, en el término municipal de Burgos.

En este Plan Especial se producen las siguientes adaptaciones de la ordenación pormenorizada contenida en el Plan General de Ordenación de Burgos:

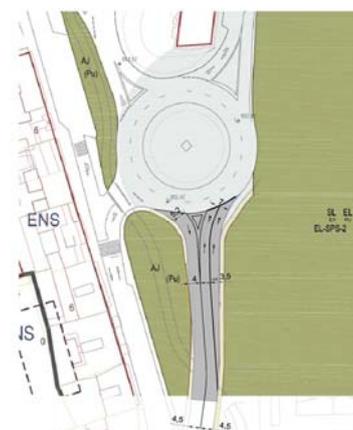
1. Desplazamiento hacia el Oeste de la glorieta de entrada.

Se realiza un cambio de alineaciones en la rotonda Sur que se emplaza en la entrada a la calle donde se ubica la parcela de la Diputación de Burgos desde la calle de la Ventosa según el gráfico adjunto y que afecta a las parcelas P1 y P2 de la ordenación del Plan Especial.



2. Aumento de un carril en la rotonda norte.

Debido a las necesidades establecidas en el Estudio de Tráfico se amplía la entrada a la Glorieta Norte, a la que acceden a las calles de la Ventosa, Madrid, Calleja y Zurita y la de los Alfareros, para permitir la entrada desde el Sur, calle de la Ventosa, a esta glorieta, de forma que los tiempos de espera de acceso a la misma sean los recomendables en el Estudio de Tráfico, sin que ello implique ninguna modificación en las determinaciones generales del Plan.



3. Cambio de las alineaciones de la vía Sur para adecuarla a las alineaciones municipales.

Para coordinar las alineaciones de la calle que delimita al Sur el planeamiento especial se adaptan ligeramente las



alineaciones de esta calle para adecuarles al uso de las parcelas colindantes y las calles existentes, en consonancia con las actuaciones municipales en esta zona

4. Establecimiento de dos nuevos grados de ordenanza en la categoría de Grandes Establecimientos Comerciales.

Para adaptar las determinaciones de la totalidad de los estudios en el ámbito del Plan Especial se establecen dos nuevos grados de ordenanza – GEC2.1a y GEC2.2a – que desplazan al establecido como GEC2a en el Plan General para este ámbito.



5 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Las condiciones de la edificación se corresponden a las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos para los usos y calificaciones propuestas en esta área.

Solamente se adaptan las edificabilidades unitarias propuestas en las nuevas normas zonales, GEC2.1a y GEC2.2a, que reducen la capacidad edificatoria con respecto a la determinada en el Plan General, al establecer la edificabilidad techo que permite una accesibilidad adecuada a las condiciones del entorno que son de obligado cumplimiento en el ámbito ordenado.

Esta dos nuevas normas zonales se corresponden, salvando la diferencia en la edificabilidad unitaria, con la misma norma zonal que establece el Plan General a la superficie ordenada.

En todo caso se han considerado todas las normativas sectoriales que son de aplicación, en particular la Ley de Carreteras, la de Servidumbres Aeronáuticas y la de Vías Pecuarias, teniendo en cuenta especialmente la conexión con la vía de servicio de la BU11 al viario interno de la zona ordenada y la existencia de la Colada Fuente Mansos y Camino de Modúbar que se incorpora al ámbito del área que se planifica.

6 RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN

Se prevé suspensión de licencias en el ámbito de la presente ordenación, puesto que se producen algunas alteraciones en alguno de los parámetros urbanísticos definidos por el actual planeamiento en esta zona del Suelo Urbano Consolidado, salvo si la documentación que se presenta para la solicitud de la misma en el periodo que transcurra entre la aprobación inicial del Plan Especial y antes de su entrada en vigor se respetasen las determinaciones de la ordenación existente y las que propone este Plan Especial.

En concreto, en este periodo temporal, en las parcelas P1y P2 se deberán respetar las alineaciones, edificabilidades y ocupación del suelo que se proponen en este Plan Especial.

7 ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE IMPACTOS

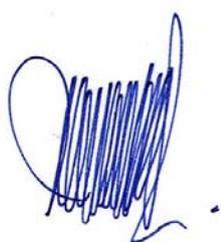
Con respecto a los análisis desarrollados sobre el Impacto de género y el Impacto relativo a la identidad de expresión, a los efectos de conocer la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual y que se fomente la igualdad y no discriminación a las personas se consideran nulos en la valoración realizada y el Impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia, se considera positivo en la valoración realizada.

Con respecto al análisis referente al impacto, por la supresión de barreras arquitectónicas, al estar recogidas su obligatoriedad en la normativa de este Plan, se considera asimismo nulo.

En Burgos, julio de 2024

Por Estudio Jalvo S.L.P.

Ins. C.O.A.M. nº70185



Joaquín Jalvo Minguez Vanesa Jalvo Olmedillas

Arquitecto

Arquitecta

Col. C.O.A.M. nº 7617

Col. C.O.A.M. nº 14465