



AL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

Con fecha de Registro General de Entrada en el Ayuntamiento de Burgos 18 de mayo de 2018, D. Isidro Juárez, en representación de Bicalia Gestión, S.L., presenta Proyecto de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos en parcela sita en Calle Vitoria 120, confluencia con Plaza Dos de Mayo.

Con fecha 14 de junio de 2018 la Arquitecto del Departamento de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Fomento emite informe favorable a la Modificación presentada, cuyo tenor se transcribe seguidamente:

“Con fecha 16 de mayo de 2018 se presenta en el Registro General del Ayuntamiento la solicitud de modificación de referencia, acompañada de documento técnico, APRA su tramitación. Una vez examinado su contenido, se informa lo siguiente:

La modificación planteada tiene por objeto el desarrollo de una parcela de equipamiento, modificándose los parámetros de ordenación detallada definidos en el Plan General vigente, al amparo de lo señalado en el artículo 73.5.c).iii) de la Normativa del mencionado Plan General, de tal modo que la edificabilidad se incremente por encima de los 2 m²/m², y procediéndose asimismo al establecimiento de la ordenación detallada completa mediante la definición de la clase de equipamiento a implantar y definiendo los volúmenes edificables.

En cuanto al primero de los objetivos, como ya se ha mencionado, es el propio Plan General el que establece el procedimiento a seguir para el incremento de la edificabilidad de un equipamiento privado por encima de los 2m²/m², remitiéndolo a una modificación del Plan General. Las condiciones que se requieren para ellos son las siguientes:

- Justificación del interés general.
- Acompañarla de los correspondientes incrementos de las dotaciones urbanísticas públicas.
- Justificación expresa de cuantos otros requerimientos regulados en la normativa urbanística vigente le fueran aplicables.

En la memoria Vinculante del documento presentado se justifica cada uno de los aspectos mencionados:

- El interés general se justifica en la superficie mínima necesaria para dar un servicio adecuado a la población de un municipio como Burgos, con un mínimo de 80 camas y espacios de usos complementarios.
- El incremento de dotaciones urbanísticas públicas no resulta necesario, como se pone de manifiesto en el apartado siguiente.
- En cuanto a los requerimientos de la normativa urbanística vigente, se justifica el cumplimiento de las condiciones establecidas para las modificaciones del planeamiento urbanístico en los artículos 169 a 173 del Reglamento de urbanismo de Castilla y León:



a) Art. 169 del RUCYL:

La modificación se limita a las determinaciones adecuadas a su específica finalidad: incremento de la edificabilidad.

Contiene los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, y en especial los cambios que se introducen, incluyendo un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresan y justifican dichos cambios, justificando la conveniencia de la modificación, identificando las determinaciones que se alteran, y analizando la influencia de la modificación sobre el modelo territorial vigente.

b) Art. 170 del RUCYL:

La modificación propuesta no afecta a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, ya que, tal y como reestablece en los artículos 92 y 94 del RUCYL, la edificabilidad, que es la única determinación que se ve alterada, forma parte de la calificación urbanística, siendo, por tanto, una determinación de ordenación detallada.

c) Art.171 del RUCYL:

No resulta de aplicación, ya que no se modifican los ámbitos de gestión ni los plazos para el cumplimiento de deberes.

d) Art. 172 del RUCYL:

No resulta de aplicación, ya que no se modifican los Espacios Libres Públicos ni los Equipamientos Públicos.

e) Art. 173 del RUCYL:

Como quiera que la modificación propuesta produce un aumento del volumen edificable, el documento hace constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas aportadas durante los cinco años anteriores.

El aumento del volumen edificable con destino privado no alcanza los 500 m², no siendo por tanto necesario el incremento de las reservas para Espacios Libres Públicos y demás dotaciones urbanísticas.

Asimismo, el documento contiene una mención expresa al artículo 40.1.b).2º del RUCYL, relativo a los derechos en Suelo Urbano Consolidado, en el que se señala:

2º. No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente dicho aprovechamiento, corresponderá a los propietarios:

- En actuaciones de regeneración o renovación urbana, la suma del aprovechamiento original más el 95 por ciento del incremento.

- En otro caso, la suma del aprovechamiento original más el 90 por ciento del incremento.

Y se remite al artículo 41, relativo a los deberes en Suelo Urbano Consolidado:

c) Cuando se incremente el aprovechamiento real, entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, el equivalente en efectivo del aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, y previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal.

A estos efectos, se aporta un cálculo del aprovechamiento que se incrementa con la modificación propuesta, valorándose el 10% que deberá ingresarse en las arcas municipales en 10.166, 63 €.

En cuanto al segundo objetivo del documento, el establecimiento de la ordenación detallada completa mediante la definición de la clase de equipamiento a implantar y la ordenación los volúmenes edificables, se incluye toda la información requerida en el artículo 73.5).c).i) de la Normativa del Plan General:



1.- Parámetros de ordenación detallada:

a) Calificación urbanística:

- Asignación del uso pormenorizado: Uso Dotacional de Equipamiento – Salud y bienestar social
- Asignación de intensidad de uso o edificabilidad: Superficie edificable 2.734,74 m², lo que supone un índice de edificabilidad de 2,4464 m²/m².
- Asignación de la tipología edificatoria: Se establece por definición de la volumetría mediante la definición del área de movimiento y el sólido capaz.
- Regulación de cada uno de los usos: El uso pormenorizado es el Dotacional de Equipamiento en la clase Salud y bienestar social. Al ser un Equipamiento de Contingencia, se considera compatible el uso de Equipamiento con dominante de Residencia comunitaria EQ-R.

2.-1 Documentación:

- (1) Se aportan perspectivas desde ángulos opuestos por cada una de las calles a las que recae el equipamiento de tal manera que puede valorarse la integración de la edificación propuesta en su entorno.
- (2) Se aporta justificación de que no se alteran las condiciones de ordenación general previstas en Plan y la inexistencia de perjuicios sobre las fincas colindantes.
- (3) Se incluye ficha de características en el que se recoge la superficie edificable, ocupación del suelo, fondos edificables y alturas máximas resultantes de la ordenación propuesta.
- (4) Se justifica el mantenimiento de las condiciones de ordenación respecto de las fincas colindantes.
- (5) Los planos deberán reflejar el parcelario y los perfiles de la edificación, con inclusión de la existente en las fincas colindantes.
- (6) Se justifica la no-disminución de espacios libres y de otras dotaciones públicas. Se justifica que la edificabilidad con destino privado que supera el índice de 2 m²/m² no requiere acompañarse de incrementos de las dotaciones urbanísticas públicas conforme a la legislación vigente.

En cuanto a la normativa sectorial, el documento presentado incluye justificación de:

- El cumplimiento de las Servidumbres aeronáuticas y radioeléctricas, incluyendo, tanto los planos descriptivos, como las consideraciones necesarias a tener en cuenta.
- El cumplimiento de la Ley de Protección Ciudadana de Castilla y León, incluyendo un análisis de riesgos y la conclusión de no existe afección por riesgos que de forma cuantitativa y cualitativa se consideren incompatibles con los usos permitidos, no siendo necesario establecer medidas especiales al respecto.
- El cumplimiento de la Ley General de Telecomunicaciones.
- El cumplimiento de la legislación específica en materia de ruido, respetando el Mapa estratégico de Ruido de Burgos, y justificando la innecesariedad de elaborar un nuevo estudio acústico.
- La justificación de las condiciones de accesibilidad de la parcela y el compromiso del respeto de las mismas en las actuaciones que se lleven a cabo en su interior.
- La justificación de la innecesariedad de realizar una evaluación ambiental, al no producirse incremento de los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente, ni ordenarse terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000, ni en Suelo Rústico con Protección Natural.
- Análisis de las condiciones de movilidad en el entorno de la parcela.

Por último, el documento incluye con un Resumen Ejecutivo que señala los ámbitos donde la nueva ordenación altera la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, el ámbito donde se suspende el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando una duración de dos años para la suspensión. Asimismo se hace referencia a los siguientes aspectos:



- a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del documento respetan las determinaciones de ordenación general vigentes.
- b) Relación y justificación de las modificaciones que se realizan respecto de la ordenación detallada establecida previamente.
- c) Relación y justificación de las determinaciones que tienen por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente.

Así pues, por todo lo anteriormente expuesto, el técnico que suscribe considera que la documentación presentada puede ser informada favorablemente para su aprobación inicial”.

Con fecha 25 de junio de 2018 el Gerente Municipal de Fomento emite informe favorable, cuya transcripción literal es la siguiente:

“D. Isidro Juárez, actuando en representación de BICALIA GESTIÓN, S.L., ha presentado en el Ayuntamiento de Burgos el día 18 de mayo de 2018 una propuesta de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana sobre la Parcela situada en la C/ Vitoria nº 120, confluencia con la Plaza Dos de Mayo, en Burgos.

La parcela está clasificada como suelo urbano consolidado en el PGOU Burgos vigente, con una superficie entre alineaciones de 1.117,87 m² según medición realizada y está calificada como Equipamiento privado de contingencia.

El primer objetivo de la Modificación es ordenar pormenorizadamente el uso del Equipamiento dentro de los usos posibles que admite la calificación de Contingencia. En este sentido, la Modificación propone ordenar la parcela con la calificación de uso “Equipamiento de Salud y Bienestar Social”, en el que se admite la implantación de hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, centros de atención social de barrio, etc. Junto al uso principal la Modificación propone como uso compatible el de Equipamiento con dominante de Residencia Comunitaria, incluyendo esta categoría Centros para la tercera edad.

Establecida así la calificación pormenorizada de la parcela, la Modificación propone las condiciones de ordenación de la misma mediante la aplicación de las previsiones establecidas en el artículo 73.5.c) de la Normativa del PGOU Burgos vigente, sobre “Condiciones de ordenación para los equipamientos en el supuesto de ausencia de determinaciones de ordenación detallada”.

Entre las previsiones reguladas en el artículo 73.5.c) de la Normativa, el apartado i). 6) establece que en el supuesto de que la edificabilidad que se asigne a la parcela de equipamiento privado supere el índice de 2m²/m², *“deberá acompañarse de los correspondientes incrementos de las dotaciones urbanísticas públicas conforme a la legislación vigente”*.

Por otra parte, el apartado iii) de este mismo artículo regula la posibilidad de establecer mediante una Modificación del Plan General, condiciones específicas para la parcela objeto de ordenación detallada si las características específicas del equipamiento impiden su adecuada materialización por aplicación de las determinaciones ordinarias, previa justificación del interés general, pudiendo superarse incluso el límite de edificabilidad establecido.



En base a esta previsión de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, la Modificación presentada propone un incremento de la edificabilidad de la parcela, que pasa de 2.235,74 m² de edificabilidad según las determinaciones ordinarias de aplicación (1.117,87 m² de superficie de parcela x 2,00 m²/m² de edificabilidad = 2.235,74 m² de edificables), a 2.734,74m² edificables como resultado de incrementar la edificabilidad inicial en 499 m² edificables.

La Modificación justifica este incremento de la edificabilidad en el apartado B.1 de la Memoria Vinculante en los siguientes términos:

“De acuerdo con el estudio de viabilidad realizado por el promotor para desarrollar en el solar un edificio destinado a hospital de media y larga estancia para tratamientos de enfermedades crónicas y tratamientos paliativos, o bien para residencia de mayores conforme al Decreto 14/2017, se llega a la conclusión de que para poder desarrollar un servicio adecuado a la población, en un municipio del tamaño de Burgos Capital, precisa dotarse de un mínimo de 80 camas con un porcentaje de habitaciones individuales mínimo del 20% (superior si se destina a Residencia de Mayores en el que el porcentaje debe alcanzar el 50% de las plazas).

Con la edificabilidad resultante de aplicar el ratio de 2,00 m²/m² sobre la superficie de parcela (1.117,87 m²) se podría alcanzar una superficie computable de 2.235,74 m² lo que arroja un ratio razonable de 27,95 m² por cama, incluida parte proporcional de zonas comunes, pasillos de circulación, etc.

Sin embargo, este tipo de edificios llevan aparejados otros usos complementarios obligatorios para poder desarrollar la actividad, como puede ser la cocina, con todos sus cuartos y dependencias auxiliares, vestuarios de personal, lavandería, cuartos de instalaciones, almacenes, etc...

Concretamente el artº 20 del Decreto 14/2017, de 27 de julio, de autorización y funcionamiento de los centros de carácter social para la atención a las personas mayores en Castilla y León, establece como servicios obligatorios lo que denomina “servicios hosteleros”, como la cocina, lavandería y almacenes.

La mayor parte de estos usos complementarios, que normalmente se ubican bajo rasante de la edificación, resulta que en aplicación del artº 135 del PGOU COMPUTAN a efectos de edificabilidad, mermando la posible superficie realmente destinada al uso dotacional al servicio de los ciudadanos.

En consecuencia, de cara a no mermar superficie de equipamiento al servicio de los ciudadanos, resulta preciso que se incremente la edificabilidad del solar y poder habilitar así todo el resto de usos auxiliares al servicio del edificio. Este aumento de edificabilidad está contemplado en el artº 73 del PGOU, por lo que resulta procedente y adecuada la tramitación de la presente Modificación Puntual.”

Según la justificación del documento, con la implantación de 80 camas para uso hospitalario de media o larga estancia para tratamientos de enfermedades crónicas y tratamientos paliativos o bien para residencia de mayores conforme al ratio de 1



cama/27,95m², se consume la edificabilidad de la parcela fijada en función del índice de 2 m²/m². La acreditación de estos extremos requiere la aportación al expediente del estudio de viabilidad realizado por el promotor de esta Modificación.

El problema para la implantación de la edificabilidad en las condiciones ordinarias que permite la normativa radica, según el documento presentado, en que los usos necesarios obligatorios que requiere la normativa específica para poder desarrollar la actividad asistencial, como cocina, lavandería, cuarto de vestuario del personal, habitualmente ubicados bajo rasante, conforme al artículo 135 de la Normativa del PGOU Burgos computan edificabilidad, mermando así la superficie destinada al uso dotacional propiamente dicho.

En estos términos y acogiéndose al apartado iii) del artículo 73.c) referido de la Normativa del PGOU Burgos, esta Modificación propone compensar la edificabilidad que se consume con las instalaciones complementarias necesarias para el desarrollo del uso asistencial mediante el incremento de la edificabilidad de la parcela en 449 m².

El documento contiene una previsión de la superficie de servicios complementarios que son necesarios para el desarrollo de la actividad asistencial de 440 m², distribuidos en 80 m² para vestuarios del personal al servicio del uso asistencial, 150 m² para cocina, con cámaras, almacenes y elementos accesorios, 100m² de zona de lavandería, 110m² para un área de rehabilitación física de los pacientes. Estas superficies se ven incrementadas en un 25% en concepto de espacios de circulación para acceso y evacuación de las distintas dependencias.

En total, la propuesta de Modificación cuantifica en 519 m² la superficie edificable que es necesario incrementar para poder compensar la edificabilidad que consume la instalación de los servicios complementarios referidos.

La propuesta limita dicho incremento a 499 m² para que no resulte necesario aplicar el artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en el que se establece que en el suelo urbano consolidado como el que es objeto de esta propuesta, la aprobación de una Modificación del planeamiento vigente que comporte un aumento del volumen edificable requiere incrementar proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas en la unidad urbana donde se produzca el aumento cuando aumente el volumen de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 m² o más.

Respecto de este incremento de edificabilidad con destino privado, la Modificación propone ceder 49 m² al Ayuntamiento de Burgos en aplicación de los artículos 40 y 41 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, mediante la sustitución de la cesión efectiva por la monetarización del valor correspondiente a dicho aprovechamiento. El documento, a modo de referencia, puesto que la adquisición de los terrenos se produjo en reciente subasta pública, valora este aprovechamiento en 10.666,63 €, teniendo en cuenta que el precio de adjudicación en subasta ascendió a 486.690,00 €, lo que arroja un precio de repercusión por m² edificable de 217,68 €/m².

Sobre esta cuestión debe requerirse informe al Arquitecto municipal durante el trámite de información pública del expediente, para la comprobación del valor del aprovechamiento de cesión antes de la aprobación definitiva de la Modificación, en su caso. En todo caso, la



edificabilidad objeto de valoración será 50 m² y no los 49 m² propuestos, ya que el 10% de cesión sobre el incremento de edificabilidad son 49,9 m².

El documento justifica el interés general de la modificación propuesta en el apartado B.3 de la Memoria Vinculante, en los siguientes términos:

"La modificación propuesta NO altera el objeto de la Ordenación establecida en el PGOU de Burgos, que sigue consistiendo en la ejecución de una dotación de equipamiento privado, con posibilidades de uso muy amplias al tener asignada la clase de CONTINGENCIA.

La presente modificación puntual, concreta la Clase de uso dotacional a implantar, y establece unas condiciones de aprovechamiento urbanístico ajustadas a la legislación vigente, ampliando la edificabilidad prevista por el PGOU en 499 m², que garantizan la viabilidad para la consecución del equipamiento previsto. Además se incorpora la ordenación detallada completa para la parcela de tal forma que no sea necesaria la realización de un Estudio de Detalle posterior.

Este aumento de 499 m², al resultar inferior a 500 m², no precisa de ampliación de reservas de espacios destinados a ampliación de equipamientos públicos, en aplicación de la legislación urbanística vigente.

Actualmente, el solar objeto de la presente modificación puntual, ostenta la condición de parcela de Equipamiento, pero la realidad es que dicho equipamiento no presta ningún servicio a la comunidad, tratándose de unas edificaciones obsoletas, y sin uso desde hace algunas décadas. Sin duda, el objetivo del PGOU al asignar a la parcela la condición de equipamiento de Contingencia, es la de facilitar la conversión a cualquiera de las posibles clases de equipamiento, y con ello facilitar a la iniciativa privada titular de los terrenos, la consecución de un uso dotacional con actividades, que provea de algún servicio a la población.

Precisamente el actual titular de los terrenos, pretende llevar a cabo la inversión necesaria para poder dotar de un nuevo edificio de tipo socio sanitario al servicio de la población burgalesa, con lo que ello lleva aparejado de creación de actividad económica, puestos de trabajo y dinamización del entorno.

El planeamiento urbanístico, tiene por objeto la ordenación del uso del suelo y la regulación de las condiciones para su transformación o conservación, siendo una de las principales características la capacidad de adecuarse a las nuevas necesidades que puedan surgir en cada momento, y la de transformarse o modificarse a fin de dar solución a los problemas concretos que en cada momento puedan afectar a la ordenación de un ámbito concreto.

Los objetivos del planeamiento, solo se pueden garantizar a través de sus posibilidades de ejecución y materialización. El fin perseguido con la modificación es favorecer precisamente el desarrollo del PGOU, y por consiguiente de la ciudad.

En este sentido de la imprescindible ejecución del planeamiento se manifestó la STS de 7 de noviembre de 1988 que argumentaba en el sentido siguiente:



“El Plan es el concepto central del ordenamiento urbanístico. Con él se define el marco físico elegido para el desarrollo de la conveniencia prefigurando por tanto qué transformaciones se van a introducir en la realidad de hecho. Nace, en consecuencia, para ser ejecutado pues en otro caso no pasaría de ser un dibujo muerto.

Así pues, parece, a la vista de lo expuesto, que se hace evidente que la propia naturaleza de ejecutable del planeamiento municipal lleva inscrito el interés general en que dicha ejecución se realice y, consecuentemente, en remover cuantos obstáculos impidan la correcta y congruente ejecución del planeamiento prevé para la zona interesada.”

Por todo ello, el interés público de la modificación Puntual destinada a complementar la actual ordenación del ámbito ubicado en el número 120 de la Calle Vitoria, asignando una clase concreta al Equipamiento privado, definiendo los parámetros de ordenación detallada, incrementando la edificabilidad en 499 m² y evitando tener que desarrollar posteriormente un Estudio de Detalle, radica en la propia regulación contenida en los artículos 75, 76, 79, 81 y 85 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con el fin de poder materializar la obtención de un NUEVO equipamiento, ya que el equipamiento existente resulta obsoleto y lleva cerrado durante las últimas décadas.

La presente modificación puntual, da viabilidad a que se pueda poner en servicio este nuevo equipamiento con inmejorables características, de tipo socio sanitario al servicio de la comunidad, cumpliendo con ello la previsión de equipamiento privado recogido en el PGOUBU vigente, favoreciendo la reconversión y reutilización de los inmuebles abandonados extremo contemplado en el artº 81 del RUCyL.”

Finalmente, la Modificación propone la ordenación de volúmenes de la edificabilidad prevista mediante la delimitación de un área de movimiento de la edificación, se fija la altura del edificio en cinco plantas más ático para uso exclusivo de cuartos de instalaciones y 20 metros máximo.

La propuesta de Modificación presentada ha sido informada favorablemente por el Arquitecto Municipal del Departamento de Planeamiento de la Gerencia de Fomento con fecha 14 de junio de 2018.

La Modificación presentada contiene los documentos necesarios para justificar el objeto de su propuesta conforme establece el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.”

Con fecha 3 de julio de 2018 se sometió la aprobación inicial de la presente Modificación al Consejo de la Gerencia Municipal de Fomento, que por unanimidad propuso la denegación de la misma, al no estar motivada suficientemente.

Con fecha de Registro General de Entrada en el Ayuntamiento de Burgos 15 de enero de 2019, el promotor presenta escrito a fin de justificar el interés general de la Modificación.



Con fecha 16 de enero de 2019 el Gerente Municipal de Fomento emite informe, cuyo tenor literal se transcribe seguidamente:

“El Consejo de la Gerencia de Fomento del Ayuntamiento de Burgos, en sesión celebrada el día 3 de julio 2018, denegó la propuesta presentada por BICALIA GESTIÓN, S.L. para la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos en la parcela situada en la Calle Vitoria nº 120, confluencia con la Plaza Dos de Mayo en los términos descritos en el Dictamen elaborado para el sometimiento de su aprobación al Pleno Municipal, por considerar que dicha propuesta de Modificación carece de interés general.

Con el fin de dotar a referida propuesta de interés general, el promotor de la misma, mediante escrito registrado de entrada en el Ayuntamiento de Burgos el día 15 de enero de 2019, ha presentado un documento denominado “OFERTA VINCULANTE PARA LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BURGOS EN LA PARCELA SITA EN CALLE VITORIA Nº 120” cuyo contenido se transcribe a continuación de forma íntegra:

“El Decreto 22/2004, que aprueba el Reglamento Urbanístico de Castilla y León, establece en su artículo 41 c) que los propietarios de suelo urbano consolidado tienen deber de “Cuando se incremente el aprovechamiento real, entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, el equivalente en efectivo del aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, y previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal”.

Dado que la Modificación Puntual del PGOU en la parcela sita en Calle Vitoria 120 solicita un incremento de edificabilidad de 499m², corresponde por precepto legal una cesión del valor del 10% del incremento del aprovechamiento de uso rotacional privado resultante de la modificación, es decir 49,90 m².

Según la valoración realizada por el Ayuntamiento de Burgos, el valor del m² de edificabilidad se establece en 219,19€/m², lo que supone que el valor de repercusión del aprovechamiento de 49,90 m² sea de 10.937,58€, impuestos y otros gastos excluidos.

En base a ello, y con la finalidad de justificar el interés general de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en la parcela sita en Calle Vitoria 120, D. Isidro F. Juárez Moral, con DNI 13072094K, como administrador de BICALIA GESTIÓN S.L. con CIF B09241688, propietaria del terreno, y promotora del mismo realiza la siguiente

OFERTA VINCULANTE

- 1. Abonar 10.937,58€ en efectivo al Ayuntamiento de Burgos, en concepto de cesión del 10% del incremento del aprovechamiento del uso rotacional resultante de la modificación. Dicho importe no incluye los impuestos y otros gastos que puedan haber, y se ingresará previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal.*
- 2. Además de la aportación del 10% en forma de monetarización del incremento de edificabilidad que incorpora esta modificación del plan general, a través de la misma se hace efectiva una aportación consistente en una plaza de centro de día para personas asistidas dependientes en la dotación resultante durante 4.224 días, que el Ayuntamiento de Burgos y sus servicios sociales podrán utilizar de forma gratuita.*

Esa plaza de 4.224 días estará a disposición del Ayuntamiento de Burgos, que los utilizará según las necesidades que le vayan surgiendo, con un máximo de 2 plazas por día que



podrán ampliar de conformidad con la Empresa. El plazo máximo de utilización de esta plaza será de 20 años.

Esta aportación tiene carácter vinculante independientemente del titular del suelo, de la dotación o del gestor de la misma, y tendrá por tanto la condición de carga inherente a la dotación en caso de transmisión a terceros hasta su completa satisfacción.

Al ser el objetivo de Bicalia Gestión S.L. constituir un derecho de superficie sobre la parcela de su propiedad para la construcción y explotación de esta dotación asistencial, en la escritura de constitución del referido derecho de superficie se dejará expresa constancia de esta carga para su inscripción en el registro de la propiedad.

A efectos de valoración, teniendo en cuenta que según establece el BOCYL de 26 de marzo de 2018 el precio de la plaza concertada de centro de día de una persona asistida dependiente es de 23,53€, la presente aportación tiene un valor de 99.390,72 euros."

Este documento justifica el valor de monetización correspondiente al 10% de incremento de edificabilidad en el Informe de Valoración realizado por el Arquitecto de la Gerencia de Fomento Municipal, de fecha 9 de noviembre de 2018, que obra unido al expediente.

Por todo cuanto antecede, corresponde a la Corporación Municipal decidir si la nueva documentación aportada con fecha 15 de enero de 2019 por BICALIA GESTIÓN, S.L. acredita que la propuesta de Modificación del Plan General planteada en la parcela situada en la Calle Vitoria nº 120 reúne interés general para su aprobación."

Por otra parte, la competencia para adoptar este acuerdo corresponde al Excmo. Ayuntamiento Pleno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

En virtud de lo expuesto, el Consejo de la Gerencia Municipal de Fomento, y en su nombre la Presidenta del mismo, propone a V.E. adopte el siguiente

A C U E R D O

PRIMERO.- Aprobar inicialmente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en la parcela sita en la Calle Vitoria número 120 confluencia con Plaza Dos de Mayo, promovido por Bicalia Gestión, S.L., según documentación técnica registrada de entrada en el Ayuntamiento de Burgos el día 18 de mayo de 2018 (registrado de entrada en la Gerencia Municipal de Fomento el día 23 de mayo de 2018 al número 728/18, completada con el documento denominado "OFERTA VINCULANTE PARA LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BURGOS EN LA PARCELA SITA EN CALLE VITORIA Nº 120" registrado de entrada el



Registro General del Ayuntamiento de Burgos el día 15 de enero de 2019, que dice :

"OFERTA VINCULANTE

1. *Abonar 10.937,58€ en efectivo al Ayuntamiento de Burgos, en concepto de cesión del 10% del incremento del aprovechamiento del uso rotacional resultante de la modificación. Dicho importe no incluye los impuestos y otros gastos que puedan haber, y se ingresará previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal.*
2. *Además de la aportación del 10% en forma de monetarización del incremento de edificabilidad que incorpora esta modificación del plan general, a través de la misma se hace efectiva una aportación consistente en una plaza de centro de día para personas asistidas dependientes en la dotación resultante durante 4.224 días, que el Ayuntamiento de Burgos y sus servicios sociales podrán utilizar de forma gratuita.*

Esa plaza de 4.224 días estará a disposición del Ayuntamiento de Burgos, que los utilizará según las necesidades que le vayan surgiendo, con un máximo de 2 plazas por día que podrán ampliar de conformidad con la Empresa. El plazo máximo de utilización de esta plaza será de 20 años.

Esta aportación tiene carácter vinculante independientemente del titular del suelo, de la dotación o del gestor de la misma, y tendrá por tanto la condición de carga inherente a la dotación en caso de transmisión a terceros hasta su completa satisfacción.

Al ser el objetivo de Bicalia Gestión S.L. constituir un derecho de superficie sobre la parcela de su propiedad para la construcción y explotación de esta dotación asistencial, en la escritura de constitución del referido derecho de superficie se dejará expresa constancia de esta carga para su inscripción en el registro de la propiedad.

A efectos de valoración, teniendo en cuenta que según establece el BOCYL de 26 de marzo de 2018 el precio de la plaza concertada de centro de día de una persona asistida dependiente es de 23,53€, la presente aportación tiene un valor de 99.390,72 euros."

SEGUNDO.- De conformidad con el artículo 52.2.a) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el artículo 169.4 del Reglamento que la desarrolla, someter este asunto a información pública de dos meses, a contar a partir del día siguiente al de la publicación del último de los anuncios preceptivos en el Boletín Oficial de Castilla y León, uno de los diarios de mayor difusión de la provincia y en la página web del Ayuntamiento.

TERCERO.- De conformidad con el informe emitido por el Gerente Municipal de Fomento el día 25 de junio de 2018 el promotor deberá presentar el Estudio de Viabilidad en el que justifique el contenido de la Modificación propuesta.

CUARTO- De conformidad con su Oferta Vinculante, el promotor deberá abonar 10.937,58€ en efectivo al Ayuntamiento de Burgos, en



concepto de cesión del 10% del incremento del aprovechamiento del uso rotacional resultante de la modificación. Dicho importe no incluye los impuestos y otros gastos que puedan haber, y se ingresará previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal.

QUINTO.- Notificar el presente acuerdo al promotor, a la Sección de Patrimonio y a la Gerencia de Servicios Sociales, a la vista del punto 2 de la oferta vinculante del promotor que se ha transcrito anteriormente.

SEXTO.- Facultar a la Presidenta del Consejo de la Gerencia Municipal de Fomento, y en caso de ausencia, enfermedad o vacante de ésta al Vicepresidente del mismo, para la firma de cuantos documentos sean precisos para llevar a efecto el presente Acuerdo.

No obstante, V.E. resolverá.

Burgos, a 22 de enero de 2019

**LA PRESIDENTA DEL CONSEJO DE LA
GERENCIA MUNICIPAL DE FOMENTO**

Fdo.: Ana Isabel Bernabé García.

