

CONVENIO URBANISTICO A SUSCRIBIR ENTRE EL EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE BURGOS Y LA MERCANTIL PROMOCIONES RIODASER XXI S.L., POR EL CUAL ESTA MERCANTIL ASUME COMPROMISOS DE CARA AL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACION DETALLADA DEL SECTOR S-47.04 "PARQUE DE ARTILLERIA", ADICIONALES A LOS ESTABLECIDOS POR EL VIGENTE P.G.O.U. DE BURGOS, ASÍ COMO CONDICIONES CONCRETAS DE EJECUCIÓN DE DICHOS COMPROMISOS ADICIONALES.

En Burgos, a 25 de mayo de 2018

REUNIDOS

De una parte, **Don Francisco Javier Lacalle, Alcalde-Presidente del Excelentísimo Ayuntamiento de Burgos**, actuando en representación legal de la Corporación, según lo establecido en la Ley reguladora de bases de régimen local, con CIF P-0906100-C, y domicilio en Burgos, Plaza Mayor nº 1.

De la otra parte, **Don José Ignacio Sanz Mozo**, con D.N.I 13.083.050-Y, y **XXX** actuando en su condición de administradores mancomunados con cargo vigente e inscrito en el Registro Mercantil, en nombre y representación de la así mismo mercantil "**PROMOCIONES RIODASER XXI, S. L**" con domicilio social en Madrid, Calle Monte Esquinza nº 26-3º-C, y **con domicilio a efectos de notificaciones en Paseo de la Audiencia nº 3-09003-Burgos**; con CIF nº B26283356, constituida por tiempo indefinido ante el Notario de Logroño, Don Tomás Sobrino González el 12 de Mayo de 2015, obrante al nº de su protocolo 837 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 34.532 general, Folio 83, Hoja nº M-621.118.

Teniendo ambas partes capacidad legal suficiente para suscribir el presente **Convenio Urbanístico**.

EXPONEN

PRIMERO.-

Que, en virtud de Expediente GE-09-001-014 tramitado por el organismo autónomo, Instituto de la Vivienda, Infraestructuras y Equipamiento de la Defensa (en adelante INVIED O.A.), para la enajenación por adjudicación directa, la mercantil **PROMOCIONES RIODASER XXI, S.L.** ha resultado adjudicataria de la propiedad denominada "**PARQUE Y TALLERES DE ARTILLERIA**", sita en **BURGOS**, Finca

registral nº 2.377, obrante al folio 75 del tomo 2328 del archivo, libro 35 del registro de la Propiedad nº 3 de Burgos, con una superficie registral total de 50.345,64 m².

La parcela está incluida, como un todo único, en la parcela de referencia catastral 4292003VM4849S0001ZS, que engloba la finca registral 2.377, Parque de Artillería, junto con el acuartelamiento Diego Porcelos.

Por ello, el presente Convenio se suscribe con independencia de la efectiva titularidad de la finca mencionada, y no supone reconocimiento de propiedad alguna.

SEGUNDO.-

Que de conformidad con la Revisión y Adaptación del PGOU de Burgos, publicada en el BOCYL nº 70, de 10 de abril de 2014, se clasifica la práctica totalidad de la parcela de referencia, 48.264 m², como suelo urbano no consolidado, constituyendo en su integridad el sector S-47.04 "Parque de Artillería".

El resto de la finca según descripción registral, de 1.765 m², no incluido en el sector S-47.04, fue puesto a disposición del Ayuntamiento de Burgos por el Ministerio de Defensa, en virtud del convenio suscrito entre ambas partes el 14 de septiembre de 2006, habiéndose entregado la posesión de esta superficie, al estar incluida en el sistema general viario VG-47.01, destinado a vial público, hoy calle de Santa Bárbara. La transmisión de la titularidad de esta superficie de 1.765 m² está pendiente de materializar, habiéndose obligado, PROMOCIONES RIODASER XXI, S.L., en virtud del Pliego de Condiciones Técnicas y Administrativas Reguladores que rigió la subasta, como adquirente de la finca registral nº 2.377, a transmitirla gratuitamente al Ayuntamiento de Burgos, sin contraprestación alguna.

TERCERO.-

El sector de suelo urbano no consolidado S-47.04 "Parque de Artillería" del vigente PGOU de Burgos, cuenta con una superficie bruta de 48.264 m², con uso predominante residencial. Según la ficha del PGOU correspondiente a este Sector, le corresponde una edificabilidad máxima en usos lucrativos de 48.265 m², de los cuales es necesario destinar al menos el 10%, 4.826,5 m², a usos compatibles con el predominante, por lo que la edificabilidad residencial del sector se fija en un máximo de 43.438,5 m². El número máximo de viviendas es de 337, debiendo reservarse un porcentaje de la edificabilidad residencial del sector de al menos del 50%, para la construcción de viviendas con protección pública. La referida ficha establece además una reserva de al menos 7.240 m² de suelo con destino al sistema local de espacios libres públicos y, al menos, 4.827 m² de suelo con destino al sistema local de equipamientos públicos.

CUARTO.-

Con fecha 11 de Diciembre de 2017 y número de registro general de entrada 68825, PROMOCIONES RIODASER XXI, S, L, presentó ante el Excmo. Ayuntamiento de Burgos un Estudio de Detalle para el establecimiento de las determinaciones de ordenación detallada del sector S-47.04 "Parque de Artillería" del PGOU de Burgos.

El documento referido distribuía la edificabilidad máxima del sector en usos lucrativos, 48.265 m², destinando 4.827 m² a uso productivo comercial, 21.719 m² a uso residencial, vivienda libre y 21.719 m² a uso residencial, vivienda protegida. El número máximo de viviendas previsto en el documento era de 337. Se preveían 7.349,9 m² de suelo con destino al sistema local de espacios libres públicos y 4.827,9 m² de suelo con destino al sistema local de equipamientos públicos.

QUINTO.-

Sin embargo, a raíz de una propuesta formulada por el Grupo Municipal de Concejales Socialistas del Ayuntamiento de Burgos, desde la Gerencia de Fomento del Ayuntamiento de Burgos se dio traslado a PROMOCIONES RIODASER XXI, S.L. de una propuesta de ordenación detallada de este Sector en los siguientes términos:

- a) *La totalidad de las viviendas que se construyan en el S-47.04, que permite el PGOU de Burgos (337), serán viviendas de protección oficial.*
- b) *Cada vivienda, de 90 metros cuadrados útiles más garaje de 25 metros cuadrados y trastero de 8 metros cuadrados, tendrá un precio de venta de 173.114,94 €.*
- c) *Se destinarían 4.827 metros cuadrados a aprovechamientos lucrativos productivo, comercial de equipamiento privado.*
- d) *Se destinarían 4.827 metros cuadrados a Sistema Local de Equipamiento Público.*
- e) *La totalidad de las viviendas se construirán en la parte norte de la parcela, en el frente que limita con la Calle Severo Ochoa. En ese mismo frente, colindando con la C/ Santa Bárbara, se ubicará la parcela de equipamiento privado.*
- f) *La parcela de equipamiento público se ubicará en la zona sur de la parcela, limitando con la Calle Santa Bárbara.*
- g) *Toda la parcela restante, excluidos los metros cuadrados necesarios para los aparcamientos públicos, se destinarán a Espacios Libres (parque público).*
- h) *La diferencia de valor entre el suelo para 168 viviendas libres y el suelo para 168 viviendas de protección sería compensado por el Ayuntamiento mediante la entrega de parcelas del PMS, según los cálculos realizados por los técnicos municipales.*

i) El Ayuntamiento de Burgos supervisaría y participaría en la adjudicación de las viviendas de protección oficial, mediante un procedimiento transparente y público.

SEXTO.-

PROMOCIONES RIODASER XXI acepta la propuesta efectuada por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos descrita en el expositivo anterior, y con fecha 25 de abril de 2018, presenta en el Excmo. Ayuntamiento de Burgos un nuevo Estudio de Detalle para el establecimiento de las determinaciones de ordenación detallada del sector S-47.04 "Parque de Artillería" del PGOU de Burgos ajustado a dicha propuesta.

Este nuevo documento establece la ordenación detallada del Sector cumpliendo tanto con las determinaciones impuestas por el PGOU, como con las propuestas por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos, consistente en las siguientes:

- Se prevé un incremento de la reserva de espacios libres públicos del Sector, desde la superficie mínima actual de 7.240 m² hasta una superficie de 16.440,34 m², colmatando la totalidad de la superficie disponible en la zona sur del Sector, una vez descontada la destinada a equipamiento público.
- Se prevé ejecutar sobre la superficie conjunta de esta reserva y de la reserva destinada a equipamiento público, de 4.827,57 m², un parque urbano público de 21.267.91 m² en la zona sur del sector, lindando con la calle Santa Bárbara, hasta tanto se considere necesario por parte del Ayuntamiento destinar la reserva de equipamiento público a una dotación de este tipo.
- Se prevé un plazo para la urbanización inmediata de esta reserva, una inversión mínima y un compromiso de ejecución con elevadas condiciones de calidad y diseño sujetas en todo caso a supervisión de los técnicos municipales.
- Se prevé que el 100% de la edificabilidad residencial del sector, 43.415,95 m² según el nuevo Estudio de Detalle presentado, se destine a la construcción de viviendas con protección pública y usos compatibles. En consecuencia, la totalidad de las viviendas que el Estudio de Detalle prevé en el sector, 320 unidades, se fijan como VRP, vivienda de protección pública.
- La totalidad de las viviendas se prevén en la manzana M01, situada al norte del sector, con frente a la calle Severo Ochoa. En este mismo frente, en su zona este, lindando con la calle Santa Bárbara, se sitúa la manzana M02, destinada a uso productivo comercial.
- Se destinan 4.827 m² de edificabilidad a uso productivo comercial.

Con la nueva ordenación detallada, el porcentaje de suelo de las parcelas objeto de cesión al Excmo. Ayuntamiento de Burgos destinadas a dotaciones públicas se incrementa sustancialmente, ya que pasa de suponer un 47,27% de la superficie total

del sector en las condiciones de ordenación contenidas en la ficha del PGOU de Burgos a un 61,68% según las nuevas condiciones derivadas del presente Convenio. Al contrario, el porcentaje de suelo de las parcelas de uso privativo disminuye, pasando del 52,73% de la superficie total del sector en las condiciones de ordenación contenidas en la ficha del PGOU de Burgos al 38,32% según las nuevas condiciones derivadas del presente Convenio.

Como muestra de aceptación de la propuesta de ordenación planteada por el Ayuntamiento de Burgos, PROMOCIONES RIODASER XXI, S.L., con fecha de registro 6 de abril de 2018 ha solicitado el desistimiento de la tramitación del Estudio de Detalle presentado con fecha 11 de diciembre de 2017, con objeto de que sea el nuevo Estudio de Detalle al que se alude en el presente expositivo el que establezca la ordenación detallada del sector.

SÉPTIMO.-

La diferencia de valor entre el suelo previsto por el planeamiento para la construcción de 168,5 viviendas libres, con una edificabilidad de 21.707,98 m², y el suelo ahora dedicado a la construcción de 168,5 viviendas protegidas de 90 m² útiles, ha sido establecida de la siguiente forma:

- El valor de los 21.707,98 m² edificables de vivienda libre que finalmente no se materializan en el sector se establece a razón de 649,12 €/m², según valoración realizada al efecto por el arquitecto municipal, lo que supone un importe total de **14.091.083,97 €** por este concepto.
- El valor de repercusión del suelo que en virtud de este Convenio se va a destinar a la construcción de 168,5 viviendas protegidas de 90 m² útiles se establece en el 20 % del precio máximo legal de venta de las viviendas y anejos protegidos, lo que asciende a 5.833.973,48 €, cifra calculada de la siguiente forma:

El precio máximo de venta legal actual de cada vivienda protegida de régimen general de 90 m² útiles, con trastero y garaje, de 25 y 8 m² útiles respectivamente, es de **173.114,94 €**, resultado de multiplicar la superficie útil de vivienda por el módulo actual, 1.576,64 €/m² útil y la superficie de trastero y garaje por el 60% del mismo módulo:

$$\begin{aligned} 90 \text{ m}^2 \text{ útiles de vivienda} \times 1.576,64 \text{ €/m}^2 \text{ útil} &= 141.897,60 \text{ €} \\ 33 \text{ m}^2 \text{ útiles de trastero y garaje} \times 1.576,64 \text{ €/m}^2 \text{ útil} \times 0,6 &= 31.217,34 \text{ €} \end{aligned}$$

El importe total de venta de las 168,5 viviendas protegidas, a razón de 173.114,94 € cada una es de 29.169.867,39 €, por lo que el 20% de esta cantidad asciende a **5.833.973,48 €**.

- Por tanto, la diferencia de **8.257.110,49 €** representa el valor del aprovechamiento que PROMOCIONES RIODASER XXI, S.L. deja de materializar como consecuencia de destinar a la construcción de vivienda protegida el 50% de la edificabilidad residencial del Sector en vivienda libre que le permite el PGOU en sus actuales condiciones de ordenación. El Ayuntamiento de Burgos se compromete a compensar a PROMOCIONES RIODASER XXI, S.L. esta diferencia conforme a los siguientes términos.

OCTAVO.-

PROMOCIONES RIODASER XXI, S.L. acepta la propuesta formulada por Excmo. Ayuntamiento de Burgos, en el sentido de que la compensación cuantificada en el expositivo anterior se materialice mediante la entrega de parcelas del patrimonio municipal del suelo, de la siguiente forma:

- Entrega por parte del Excmo. Ayuntamiento de Burgos de la **parcela A0 de la O.T. 8.01 "Cellophane"**, con referencia catastral 1174001VM4817S0001RS, con una edificabilidad residencial de 4.184,73 m² y una edificabilidad comercial compatible de 464,97 m². El valor de la edificabilidad se obtiene por aplicación del método residual estático, utilizado tanto para el cálculo del valor de repercusión del suelo destinado a uso residencial como para el cálculo del valor de repercusión del suelo destinado a local comercial, resultando así un valor de la edificabilidad residencial de 709,75 €/m², según valoración realizada al efecto por el arquitecto municipal y un valor de la edificabilidad comercial compatible de 183,47 €/m², por lo que se valora la parcela en **3.055.420,17 €**.
- Entrega por parte del Excmo. Ayuntamiento de Burgos de la **parcela R09-A del sector S-29-07 "Antigua Estación"**, con referencia catastral 1269802VM4816N0001RP, con una edificabilidad residencial de 3.492,72 m² y una edificabilidad de terciario de 1.968,78 m². El valor de la edificabilidad se obtiene por aplicación del método residual estático, utilizado tanto para el cálculo del valor de repercusión del suelo destinado a uso residencial como para el cálculo del valor de repercusión del suelo destinado a local comercial, resultando así un valor de la edificabilidad residencial de 709,75 €/m², según valoración realizada al efecto por el arquitecto municipal y un valor de la edificabilidad comercial compatible de 183,47 €/m², por lo que se valora la parcela en **2.840.170,09 €**.
- Entrega por parte del Excmo. Ayuntamiento de Burgos del **62% proindiviso de la parcela R01 del sector S-29-07 "Antigua Estación"**, con referencia catastral 1372201VM4817S0001OS, con una edificabilidad residencial de 3.178,70 m², cuyo 62% supone 1.970,79 m² y una edificabilidad de terciario de 661,30 m², cuyo 62%

supone 410.01 m². El valor de la edificabilidad se obtiene por aplicación del método residual estático, utilizado tanto para el cálculo del valor de repercusión del suelo destinado a uso residencial como para el cálculo del valor de repercusión del suelo destinado a local comercial, resultando así un valor de la edificabilidad residencial de 709,75 €/m², según valoración realizada al efecto por el arquitecto municipal y un valor de la edificabilidad comercial compatible de 183,47 €/m², por lo que se valora el 62% proindiviso de la parcela en **1.473.992,73 €**.

- Después de la entrega de las parcelas referidas, queda un **saldo restante de 887.527,5 €**, a materializar a futuro mediante la entrega por parte del Excmo. Ayuntamiento de Burgos de aprovechamiento urbanístico a determinar de mutuo acuerdo.

La reducción del porcentaje de suelo de las parcelas privativas en el sector, que ha pasado del 52,73% de la superficie total del sector al 38,32% en la nueva ordenación, no se valora económicamente y no es objeto de compensación a PROMOCIONES RIODASER XXI, S.L.

NOVENO.-

Teniendo en cuenta que los 21.707,98 m² edificables de vivienda libre que finalmente no se materializarán en el sector S-47.04 "Parque de Artillería" tienen asignado un número máximo de 168,5 viviendas, lo que supone 128,9 m² edificables por vivienda, de cara a que la compensación mediante entrega de parcelas detallada en los expositivos anteriores se ajuste de forma fiel a su objeto, el Excmo. Ayuntamiento de Burgos considera adecuado **limitar el número de viviendas que PROMOCIONES RIODASER XXI, S.L. podrá edificar en las parcelas** referidas en el expositivo anterior, a razón de 128,9 m² de edificabilidad residencial por vivienda, lo que suponen 33 viviendas en la parcela A0 de la O.T. 8.01 "Cellophane", 27 viviendas en la parcela R09-A del sector S-29-07 "Antigua Estación" y 15 viviendas en el 62% proindiviso de la parcela R01 del sector S-29-07 "Antigua Estación", **75 viviendas en total**.

DECIMO.-

Teniendo en cuenta que es de interés social, y objetivo prioritario para la suscripción del presente convenio, la obtención para la ciudad, a la mayor brevedad y en las mejores condiciones posibles, de las dotaciones públicas del sector, sistema local de espacios libres públicos, de 16.440,34 m², parcela de equipamiento público, de 4.827,57 m² y sistema local de vías públicas, de 8.487,8 m², independientemente de que hayan sido inscritas a favor del Ayuntamiento con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, se considera adecuado comprometer la **entrega efectiva de estas dotaciones, completamente urbanizadas, a un plazo no superior a 18 meses a**

contar desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, sin perjuicio de que PROMOCIONES RIODASER XXI, S.L. pueda ocupar, hasta la terminación de las obras de edificación, frentes de acera de las parcelas edificables privadas, siempre priorizando la funcionalidad del viario público.

En este sentido, se considera también adecuado **que sea el Excmo. Ayuntamiento de Burgos quien establezca los criterios de diseño y calidad de estas dotaciones a obtener**, principalmente del espacio libre público. El coste de las obras de urbanización será el resultante de ejecutar las obras con arreglo a los criterios y calidades impuestos por los servicios técnicos municipales. Independientemente de lo anterior, se establece un coste mínimo para las obras de urbanización de 3.000.000 €, de los cuales, un mínimo de 1.700.000 € se destinarán a la urbanización del conjunto formado por el espacio libre público y el equipamiento público, cuya superficie conjunta, 21.267,91 m², tendrá tratamiento de parque urbano.

UNDECIMO.- Justificación del Convenio.-

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 435 y siguientes del RUCYL, sobre convenios urbanísticos, se manifiesta que:

a) Se suscribe el presente Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión entre el Excmo. Ayuntamiento de Burgos y PROMOCIONES RIODASER XXI, S.L., con objeto de colaborar para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística en el ámbito del sector de suelo urbano no consolidado S-47.04 "Parque de Artillería" de la revisión y adaptación del PGOU de Burgos, publicada en el BOCYL nº 70, de 10 de abril de 2014.

b) El presente Convenio tiene por objeto establecer las condiciones detalladas para la elaboración del planeamiento urbanístico de desarrollo del sector de suelo urbano no consolidado S-47.04 "Parque de Artillería" de la revisión y adaptación del PGOU de Burgos, publicadas en el BOCYL nº 70, de 10 de abril de 2014, así como condiciones precisas para la ejecución de este.

c) El Convenio no limita ni elude el ejercicio de las competencias urbanísticas que le corresponden al Excmo. Ayuntamiento de Burgos, puesto que se limita a la obtención de mayores dotaciones de espacios libres públicos e índice de integración social de los previstos en el planeamiento vigente en el ámbito del sector.

Dicho Convenio no dispensa del cumplimiento de las obligaciones que impone la normativa urbanística, incluidas las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico, todas ellas permanecen intactas. El Convenio se limita a la obtención de mayores dotaciones de espacios libres públicos e índice de integración social de los previstos en el planeamiento vigente en el ámbito del sector, compensando únicamente como consecuencia de la diferencia del valor de repercusión en suelo que representa la mayor dotación de vivienda protegida.

Tampoco el presente Convenio establece obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que los deberes urbanísticos legales, sin el consentimiento de los propietarios afectados, toda vez que se limita su eficacia a la obtención de la titularidad real por parte de PROMOCIONES RIODASER XXI, S.L. de la finca descrita en el Expositivo I.-

El presente convenio no prevé la percepción por parte del Excmo. Ayuntamiento de Burgos de prestaciones en metálico o en especie antes de la aprobación definitiva del planeamiento correspondiente.

Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones contenidas en el presente convenio que fueran contrarias a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes, o, en general, a la normativa urbanística.

El presente convenio urbanístico es un acto preparatorio del correspondiente procedimiento de aprobación del planeamiento urbanístico de desarrollo del sector; no disminuye ni limita la plenitud del ejercicio de las potestades del Excmo. Ayuntamiento de Burgos ni condiciona los trámites de información pública.

El presente convenio se incorporará al expediente de tramitación del Estudio de Detalle para el establecimiento de la ordenación detallada del sector S-47.04 "Parque de Artillería", desde su formalización.

d) REGIMEN JURIDICO APLICABLE, DEBERES Y OBLIGACIONES

Las referencias legales más relevantes que afectan al presente convenio son:

R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley del Suelo, y sus modificaciones posteriores.

Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y sus modificaciones posteriores.

Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento Urbanismo de Castilla y León, y sus modificaciones posteriores.

Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

Revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, aprobado definitivamente de forma parcial por Orden 221/2014 de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León el 28 de marzo de 2014, así como la ficha de condiciones para el desarrollo del sector S-47.04 "Parque de Artillería" incluida en el mismo.

Los deberes y obligaciones a que habrían estado sometidas las partes en ausencia del presente convenio son los recogidos en la ficha de condiciones para el desarrollo del sector S-47.04 "Parque de Artillería" del vigente PGOU de Burgos y en la Legislación anteriormente relacionada.

La diferenciación de deberes y obligaciones entre los derivados de las condiciones vigentes y los asumidos voluntariamente en el presente convenio es la siguiente:

- Por parte de PROMOCIONES RIODASER XXI, S.L., se muestra su conformidad con el hecho de destinar en el sector S-47.04 una superficie de 16.440,34 m² con destino al sistema local de espacios libres públicos, frente a los 7.240 m² exigidos con carácter de mínimo por la normativa vigente.
- Por parte de PROMOCIONES RIODASER XXI, S.L., se muestra su conformidad con ejecutar las dotaciones públicas previstas en Convenio en los plazos concretos y en las condiciones descritas en el exponendo Décimo.
- Por parte de PROMOCIONES RIODASER XXI, S.L., se muestra su conformidad con el hecho de destinar el 100 % de la edificabilidad residencial del sector S-47.04, 43.415,95 m², a la construcción de viviendas con protección pública y usos compatibles, frente a los 21.707,98 m² exigidos con carácter de mínimo por la normativa vigente.
- Por parte del Excmo. Ayuntamiento de Burgos, se asume voluntariamente compensar a PROMOCIONES RIODASER XXI, S.L. el hecho de que destine la totalidad de la edificabilidad residencial del sector S-47.04 a vivienda protegida y usos compatibles, compensación valorada en 8.257.110,49 €, mediante la entrega de parcelas del patrimonio municipal del suelo, según se detalla en el expositivo octavo del presente documento, compensación que no existiría sin la suscripción del presente convenio.

e) CONVENIENCIA PARA EL INTERES GENERAL Y COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

Se considera de interés general, y es objetivo principal de este convenio, el hecho de aumentar sensiblemente la superficie destinada a espacios libres públicos dentro del sector, de cara a posibilitar la creación de una gran zona verde en un ámbito muy consolidado por la edificación residencial.

El hecho de destinar al sistema local de espacios libres públicos una superficie mayor de la prevista en el PGOU y el RUCYL no altera ninguna determinación de ordenación

general, teniendo en cuenta que la reserva prevista en la ficha del sector del PGOU y en el artículo 105 del RUCYL tienen carácter de mínimo.

Se considera de interés general, y es objetivo principal de este convenio, el hecho de promover desde la Administración Municipal el incremento de la reserva de viviendas en régimen de protección a disposición de los ciudadanos de Burgos, en una zona bien ubicada y consolidada, de cara a permitir a un mayor número de familias el acceso a una vivienda de precio limitado por la Administración.

La ficha del Sector S-47.04 incluida en el PGOU establece que la reserva mínima para la construcción de viviendas con protección pública ha de ser igual o superior al 50 % de la edificabilidad residencial del Sector, dentro de los márgenes previstos en el artículo 87 del RUCYL, que establece que el PGOU debe reservar para la construcción de viviendas con protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado, sin perjuicio de la potestad de los promotores para dedicar también a la construcción de viviendas con protección pública terrenos exteriores a la reserva.

El hecho de dedicar el 100 % de la edificabilidad residencial del sector a la construcción de viviendas con protección pública y usos compatibles, haciendo uso de este último supuesto, no altera ninguna determinación de ordenación general y es compatible con el planeamiento general vigente.

Sobre la base de lo expuesto, las partes citadas aprueban las siguientes

CLAÚSULAS

PRIMERA.- Los firmantes del presente Convenio, se comprometen a colaborar estrechamente para la consecución del objetivo fijado, cumpliendo escrupulosamente las obligaciones que asumen y efectuando, con celeridad y rapidez, cuantos trámites y actos fuesen necesarios conforme a los compromisos que cada parte asume en el presente Convenio.

SEGUNDA.- Los compromisos voluntariamente adquiridos por PROMOCIONES RIODASER XXI, S.L. son, incrementar la superficie con destino al sistema local de espacios públicos, prevista en el vigente PGOU en 7.240 m², hasta una superficie de 16.440,34 m², de tal manera que, sumada dicha superficie a la superficie de 4.827,57 m² destinada a equipamiento público, se urbanice un parque urbano público de 21.267,91 m² en la zona sur del sector suelo, y dedicar el 100% de la edificabilidad residencial del sector, 43.415,95 m², a la construcción de viviendas con protección pública y usos compatibles, fijándose, a tal fin, en el Estudio de Detalle presentado con

fecha 25 de abril de 2018, la totalidad de las viviendas previstas en el sector, 320 unidades, como VRP, vivienda de protección pública, de 90 m² útiles de vivienda como máximo.

Además, independientemente de que hayan sido inscritas a favor del Ayuntamiento con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, la entrega efectiva de las dotaciones públicas del sector, completamente urbanizadas, se limita a un plazo no superior a 18 meses a contar desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, sin perjuicio de que PROMOCIONES RIODASER XXI, S.L. pueda ocupar, hasta la terminación de las obras de edificación, frentes de acera de las parcelas edificables privadas, siempre priorizando la funcionalidad del viario público.

PROMOCIONES RIODASER XXI, S.L. asume que sea el Excmo. Ayuntamiento de Burgos quien establezca los criterios de diseño y calidad de estas dotaciones a obtener, principalmente del espacio libre público, por lo que incluirá en el proyecto y obras de urbanización del sector, las determinaciones que al respecto indiquen los servicios técnicos municipales. El coste de las obras de urbanización será el resultante de ejecutar las obras con arreglo a los criterios y calidades impuestos por los servicios técnicos municipales.

Independientemente de lo anterior, PROMOCIONES RIODASER XXI, S.L. se compromete a destinar un importe mínimo para las obras de urbanización de 3.000.000 €, de los cuales, un mínimo de 1.700.000 € se destinarán a la urbanización del conjunto formado por el espacio libre público y el equipamiento público, cuya superficie conjunta, 21.267,91 m², tendrá tratamiento de parque urbano.

TERCERA.- _Por otro lado, el Excmo. Ayuntamiento de Burgos, se compromete a compensar a PROMOCIONES RIODASER XXI, S.L. por la diferencia de valor por destinar 21.707,98 m² edificables de vivienda libre a la construcción de viviendas con protección pública y usos compatibles, mediante la transmisión de las parcelas y aprovechamiento urbanístico detallados en el expositivo octavo del presente documento, con las limitaciones en cuanto al número de viviendas que se podrá materializar en ellas detallado en el expositivo noveno del presente documento, un máximo de 75 viviendas.

La transmisión de dichas parcelas y aprovechamiento urbanístico se efectuará, por el Ayuntamiento de Burgos, a favor de PROMOCIONES RIODASER XXI, S.L., una vez se apruebe definitivamente por el Ayuntamiento de Burgos el Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación que dicha mercantil debe presentar para su tramitación y en todo caso, una vez cumplida la condición que se detalla en la siguiente cláusula.

CUARTA.- El presente Convenio queda somete a la condición de que PROMOCIONES RIODASER XXI, S.L. adquiera la efectiva titularidad de la finca denominada Parque y

Talleres de Artillería (Finca registral nº 2.377), quedando en caso de no adquirir la propiedad resuelto y sin efecto el presente Convenio y demás obligaciones en el contenidas.

QUINTA.- En el supuesto, una vez adquirida la titularidad de la finca por parte de PROMOCIONES RIODASER XXI, S.L., procediese a la enajenación de alguna de las parcelas que resulten del Proyecto de Reparcelación que se elabore, como consecuencia del Estudio de Detalle presentado, la/s parte/s adquirente/s se subrogará/n en todos las obligaciones dimanantes del presente Convenio, debiendo constar explícitamente esta circunstancia en el documento de transmisión de la/s parcela/s en cuestión.

SEXTA.- El presente Convenio tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo y todas las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción son competencia del Orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Y para que conste firman las partes por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados.

Por PROMOCIONES RIODASER SIGLO XXI

Por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos