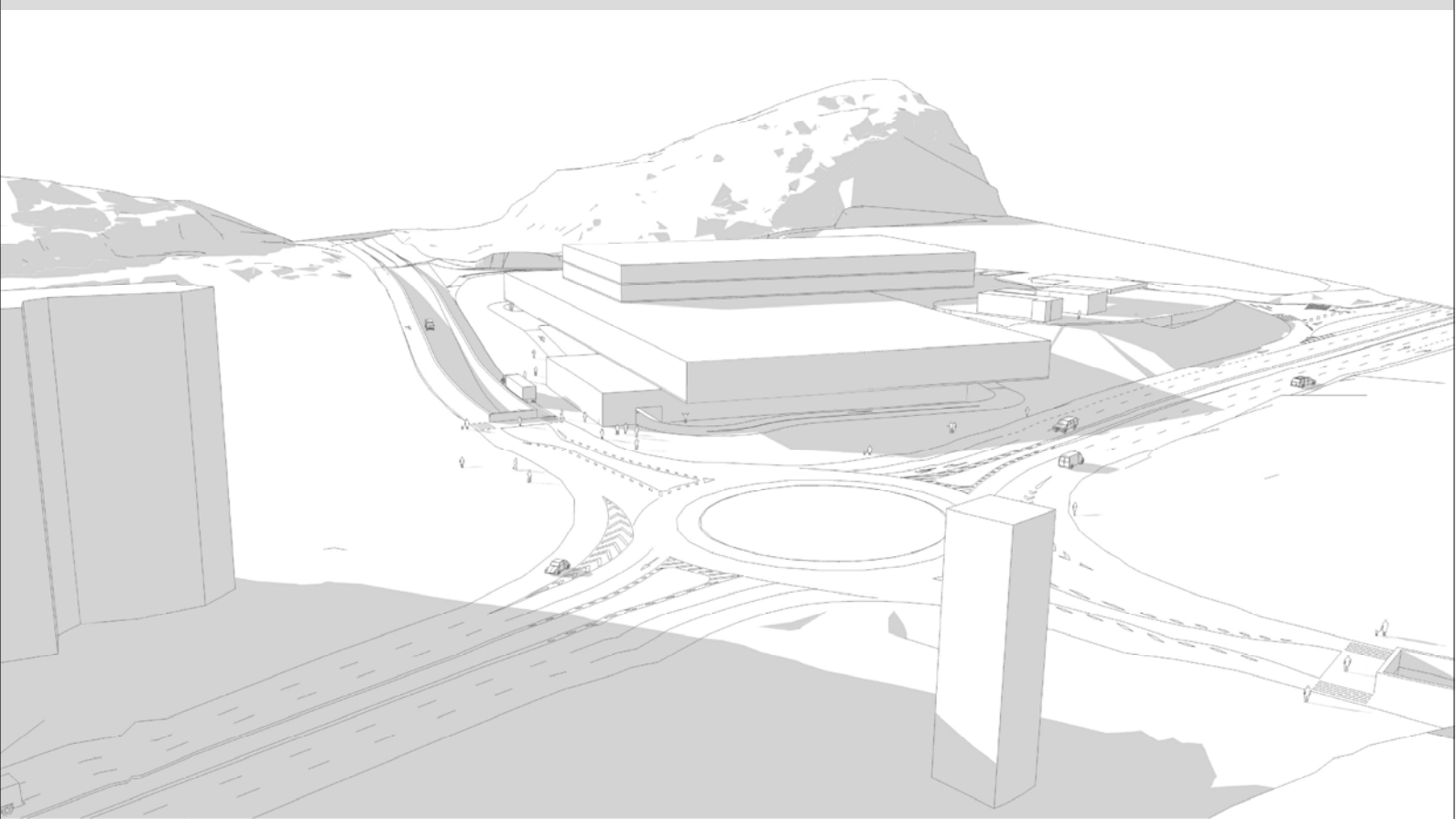


PLAN ESPECIAL DEL AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO APR-33.01 " P.G.O.U. DE BURGOS "



MEMORIA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL



mbg ingeniería y arquitectura, s.l.

Avda. Castilla y León, 62. Edificio PROMECAL 4ª planta. BURGOS. Tel. 947262463

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	1
DOCUMENTO 1: MEMORIA VINCULANTE.....	5
I DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN.....	7
II DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN.....	13
II.1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN.	13
II.2. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN DE ORDENACIÓN ADOPTADA	14
II.3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	15
II.4. BASES PARA LA URBANIZACIÓN DEL ÁREA.....	27
II.5. RESUMEN EJECUTIVO.....	27
II.6. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.	28
II.7. SÍNTESIS DE ANÁLISIS DE RIESGOS.....	29
II.8. CUMPLIMIENTO DE LA NORMA TÉCNICA URBANÍSTICA SOBRE EQUIPAMIENTO COMERCIAL DE CASTILLA Y LEÓN	40
DOCUMENTO 2: NORMATIVA. ORDENANZAS REGULADORAS	49
CAPÍTULO I NORMAS DE CARÁCTER GENERAL	49
CAPÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	51
CAPÍTULO III CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO	54
CAPÍTULO IV ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA	57
DOCUMENTO 3: PLAN DE ETAPAS.....	65
DOCUMENTO 4: ESTUDIO ECONÓMICO.....	67
1.- VALORACIÓN DE OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE GESTIÓN.....	67
2.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	69
DOCUMENTO 5: ESTUDIO DE MOVILIDAD	75
DOCUMENTO 6: ESTUDIO DE REPERCUSIÓN URBANÍSTICA	79
FIRMAS Y FECHA DEL DOCUMENTO.....	81

INTRODUCCIÓN

A. OBJETO

Este documento constituye el instrumento de planeamiento de desarrollo que tiene por objeto, de acuerdo con el artículo 47 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León/1999, y con lo dispuesto en el artículo 147 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establecer la ordenación detallada del Área de Planeamiento Remitido APR 33.01 “Carretera Cementerio” del PGOU de Burgos.

B. PROMOTOR

El presente PLAN ESPECIAL, se redacta por encargo de las mercantiles, INDUSTRIAS EMPRESARIALES SELDON, S.L., con C.I.F. B-86508430; PROMOCIONES NEFERTEM, S.L., con C.I.F. B-09464645, AMAORDE S.L., con C.I.F. B-09313123, e INMOBILIARIA RIO ARLANZÓN, S.L., con C.I.F. B-09220807, representados a estos efectos por D. Darío Otal Ruzafa, con D.N.I. 13.131.351-F, y domicilio en Burgos, calle Cervantes, 25, bajo.

C. REDACTORES DEL PLAN ESPECIAL

Se encarga este trabajo profesional a las empresas **mbg ingeniería y arquitectura, s.l. y Pedro del Barrio, s.l.** con domicilio a efecto de notificaciones en la Avda. de Castilla y León nº 62, 4ª planta (Edificio PROMECAL), C.P. 09006, de Burgos. Los técnicos redactores del presente proyecto son D. José Manuel Méndez Primo, Arquitecto, colegiado nº 2.259 del COACYLE, D. Valentín Álvarez Méndez, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, inscrito en el Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos con el nº 12.387 y D. Pedro del Barrio Riaño, Arquitecto, colegiado nº 45 del COACYLE.

D. REFERENCIAS LEGALES Y ADMINISTRATIVAS

Las referencias legales de mayor entidad que afectan al PLAN ESPECIAL son las siguientes:

REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO. BOE 154, de 26-6-08

*LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN
(Texto en vigor desde el 19 de diciembre de 2006)*

Aprobado por Ley 10/1998, de 5 de diciembre (BOCyL 10 dic. 1998)

Modificado por Ley 13/2003, de 23 de diciembre (BOCyL 30 dic. 2003)

Modificado por Ley 9/2004, de 28 de diciembre (BOCyL 31 dic. 2004)

Modificado por Ley 13/2005, de 27 de diciembre (BOCyL 29 dic.2005)

Modificado por Ley 14/2006, de 4 de diciembre (BOCyL 18 diciembre 2006)

Modificado por Ley 3/2010, de 26 de marzo (BOCyL 30 marzo 2010)

Modificado por Ley 1/2013, de 28 de febrero (BOCyL 7 marzo 2013)

LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

(Texto en vigor desde el 30 de diciembre de 2008)

Aprobado por Ley 5/1999, de 8 de abril (BOCyL 15 abr. 1999)

Modificado por Ley 10/2002, de 10 de julio (BOCyL 12 jul. 2002)

Modificado por Ley 21/2002, 27 de diciembre (BOCyL 30 dic. 2002)

Modificado por Ley 13/2003, 23 de diciembre (BOCyL 30 dic. 2003)

Modificado por Ley 13/2005, de 27 de diciembre (BOCyL 29 dic. 2005)

Modificado por Ley 9/2007, de 27 de diciembre (BOCyL 28 dic. 2007)

Modificado por Ley 4/2008, de 15 de septiembre (BOCyL 18 sep. 2008)

Modificado por Ley 17/2008, de 23 de diciembre (BOCyL 29 dic. 2008)

Modificado por Ley 9/2010, de 30 de agosto (BOCyL de 7 de sep. 2010)

Modificado por Ley 19/2010, de 22 de diciembre, (BOCyL de 23 de dic. 2010)

Modificado por Ley 1/2012, de 28 de febrero, (BOCyL de 29 de feb. 2010)

DECRETO 22/2004, DE 29 DE ENERO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

(Texto en vigor desde el 17 de agosto de 2009)

Aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero (BOCyL 2 feb. 2004)

Modificación por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre. (BOCyL 26 dic. 2005)

Modificación por Decreto 68/2006, de 5 de octubre. (BOCyL 11 oct. 2006)

Modificación por Decreto 6/2008, de 24 de enero. (BOCyL 25 ene. 2008)

Modificación por Decreto 45/2009, de 9 de julio. (BOCyL 17 jul. 2009)

LEY 16/2002, DE 19 DE DICIEMBRE, DE COMERCIO DE CASTILLA Y LEÓN.

DECRETO 28/2010, DE 22 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA LA NORMA TÉCNICA URBANÍSTICA SOBRE EQUIPAMIENTO COMERCIAL DE CASTILLA Y LEÓN.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS, APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ÓRDENES DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EL 18 Y 26 DE MAYO DE 1999, MODIFICADO POR LA ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN EL 30 DE ABRIL DE 2001, PARA ADAPTARLO A LA LEY 5/1999.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS EN EL TÉRMINO DE MONTECILLO.

E. DOCUMENTOS DEL PLAN ESPECIALDOCUMENTACIÓN ESCRITA

- o Documento 1: MEMORIA VINCULANTE.
- o Documento 2: NORMATIVA: ORDENANZAS REGULADORAS
- o Documento 3: PLAN DE ETAPAS.
- o Documento 4: ESTUDIO ECONÓMICO.
- o Documento 5: ESTUDIO DE MOVILIDAD
- o Documento 6: ESTUDIO DE REPERCUSIÓN URBANÍSTICA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

- o PLANOS DE INFORMACIÓN
 - I 01 SITUACIÓN 1:5.000
 - I 02 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 1:500
 - I 03 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO 1:500
 - I 04 ELEMENTOS EXISTENTES: ESTADO ACTUAL 1:500
 - I 05 DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES 1:500
 - I 06 PLANEAMIENTO VIGENTE Y SUPERPOSICIÓN DEL ÁMBITO PROPUESTO..... 1:750
- o PLANOS DE ORDENACIÓN
 - O 01 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA 1:500
 - O 02 ALINEACIONES Y ÁREA DE MOVIMIENTO 1:500
 - O 03 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES: VISTA GENERAL 1:500
 - O 04 PERFILES LONGITUDINALES VARIAS
 - O 05 PERFILES DE LA EDIFICACIÓN EN RELACIÓN CON LAS EDIFICACIONES COLINDANTES 1:400
 - O 06 COMPOSICIÓN DE FACHADAS EN RELACIÓN CON LAS EDIFICACIONES COLINDANTES 1:400
 - O 07 RESERVAS DE SUELO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO 1:500
 - O 08.1 SERVICIOS URBANOS: SANEAMIENTO-PROPUESTA ORIENTATIVA NO VINCULANTE 1:500
 - O 08.2 SERVICIOS URBANOS: ABASTECIMIENTO-PROPUESTA ORIENTATIVA NO VINCULANTE 1:500
 - O 08.3 SERVICIOS URBANOS: RED ELÉCTRICA-PROPUESTA ORIENTATIVA NO VINCULANTE 1:500
 - O 08.4 SERVICIOS URBANOS: ALUMBRADO-PROPUESTA ORIENTATIVA NO VINCULANTE 1:500
 - O 08.5 SERVICIOS URBANOS: TELECOMUNICACIONES-PROPUESTA ORIENTATIVA NO VINCULANTE 1:500
 - O 08.6 SERVICIOS URBANOS: GAS-PROPUESTA ORIENTATIVA NO VINCULANTE 1:500
 - O 09 RED VIARIA: SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO 1:500
 - O 10 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN 1:500
 - O 11 JUSTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS 1:500

DOCUMENTO 1

MEMORIA VINCULANTE

1. CONVENIENCIA Y OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN ESPECIAL

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, establece como objetivos para el desarrollo del suelo urbano no consolidado en el APR-33.01 “Carretera Cementerio”, concretamente en su correspondiente ficha de ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO, ordenar el área para uso terciario, estableciendo como instrumento de ordenación de desarrollo del planeamiento la figura del Estudio de Detalle.

Por otro lado, el Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, establece en su artículo 5 que la implantación de grandes establecimientos comerciales debe estar habilitada por un instrumento de planeamiento de desarrollo, previsto en el planeamiento general, que la incluya entre sus determinaciones de ordenación detallada que, en suelo urbano no consolidado, debe ser un Plan Especial. Así pues, el instrumento de ordenación de desarrollo que establezca la ordenación detallada para el ámbito del APR-33.01 “Carretera Cementerio” debe ser un PLAN ESPECIAL.

La finalidad de este documento, se ajusta al contenido de la letra e) del artículo 143.2 del RUCYL puesto que se trata de una actuación que requiere un tratamiento urbanístico pormenorizado cuyo objeto es el desarrollo de las previsiones urbanísticas actualmente en vigor sobre los terrenos incluidos en el ámbito del APR-33.01 “Carretera Cementerio”, mediante la redacción de un PLAN ESPECIAL que ordene el área para el uso terciario de forma adecuada, en su entorno y en la estructura urbana, garantizando las condiciones óptimas de acceso, conexión a las redes de servicios y dotación de aparcamientos.

Los objetivos de ordenación del PLAN ESPECIAL respetan las determinaciones de ordenación general establecidas en el PGOU de Burgos, dado que siguen lo dispuesto en la Ficha de Revisión y Adaptación del PGOU de Burgos.

Además del objetivo general expuesto, otros objetivos concretos del presente PLAN ESPECIAL son los siguientes:

- Establecer la ordenación detallada y resolver la ordenación de volúmenes de edificaciones del área, conforme el Artº 2.4.52 de la Normativa Urbanística del PGOU de Burgos.

- Definir las alineaciones de la zona de edificación para uso terciario con ordenanzas de la Norma Zonal, 10, Actividades Económicas Terciarias, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Burgos.
- Conectar la red viaria local prevista con la red municipal de vías públicas, dotando de continuidad, tanto al viario rodado como a la red de viario peatonal.
- Definir el esquema de composición de fachadas de calles perimetrales en relación con las edificaciones de las fincas colindantes.
- Regular el uso actual característico de la zona, de tipo terciario (Actividades Económicas Terciarias), con los compatibles y alternativos, fijados en las ordenanzas de la Norma Zonal 10, grado 2º.
- Fijar la normativa de edificación específica de la zona, siguiendo las determinaciones urbanísticas de la Ficha del A.P.R. 33.01 “Carretera Cementerio”, ajustando puntualmente la genérica de las ordenanzas del PGOU.

En cuanto a la documentación que debe contener este PLAN ESPECIAL, de acuerdo con lo establecido en el artículo 148 del RUCYL, se incluyen los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, y concretamente esta MEMORIA VINCULANTE donde se expresan y justifican sus objetivos y propuesta de ordenación, con referencia a los aspectos citados en el artículo 136 del mismo reglamento que desarrolla la documentación necesaria para reflejar las determinaciones de ordenación detallada de los Estudios de Detalle.

Igualmente se incluyen los preceptivos estudios de movilidad y de repercusión urbanística en cumplimiento de lo establecido en la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.

DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN

I.

I.1. SITUACIÓN

El APR 33.01 está situado al límite norte del casco urbano de Burgos, emplazado en la Carretera Cementerio de San José, s/nº, esquina con la Carretera de Santander, lindando, al Norte, con Hipermercado Carrefour y zona de “Uso dotacional”; al Sur, con la Carretera del Cementerio; al Este, con Avda. de Cantabria o Carretera de Santander, y al Oeste, con terrenos clasificados como Suelo Rústico Común.

I.2. TOPOGRAFÍA

Topográficamente los terrenos del ámbito del APR-33.01 “Camino Cementerio”, del PGOU de Burgos constituyen una superficie irregular, con una fuerte pendiente en sentido Noroeste-Sureste, con cotas de que van desde los 897,00 m., en su extremo norte, a una cota mínima de 884,87 m. en su extremo Sureste, es decir, casi 14 m de desnivel en una longitud de 125 m.

I.3. OTRAS CARACTERÍSTICAS NATURALES Y GEOGRÁFICAS

El ámbito del APR-33.01 “Camino Cementerio” del PGOU de Burgos, se encuentra enclavado en un lugar estratégico de la ciudad, que coincide con la subida hacia el Norte. Ocupa una posición dominante en altura y desde allí se divisa la totalidad de la ciudad, por lo que podría considerarse un hito urbano de referencia. No posee otras características naturales o geográficas que deban considerarse, salvo la existencia de los elementos naturales que se describen más adelante. En cualquier caso, se tratará de proyectar una ordenación que pueda mantener, en la medida de lo posible, el arbolado existente.

I.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El área está integrada por suelos de dominio público municipal y por las siguientes parcelas catastrales:

2801601VM4829N0001QL
 2801605VM4829N0001FL
 2998401VM4829S0001DR
 3099001VM4829N0001KL
 3099001VM4829N0002LB
 3099001VM4829N0003BZ
 3099001VM4829N0004ZX
 2801603VM4920S0001LJ
 09900A002001940000UH

Se enumeran a continuación los propietarios de terrenos y otros derechos dentro del ámbito del APR 33.01, así como sus domicilios a efectos de notificaciones:

PROPIETARIO	DIRECCIÓN		
EUROPEA DE QUESOS, S.L.	AV. REYES CATÓLICOS, 4 9º B	09004	BURGOS
ARLANZÓN DOS PROMOCIONES, S.L.	C/ SAN JUAN, 5 2º B	09003	BURGOS
ALQUILERES PLAZA ROMA, S.L.	C7 SAN JUAN, 5 2º B	09003	BURGOS
PROMOCIÓN EDIFICACIONES NEFERTEM, S.L.	AV. CID CAMPEADOR, 3 2º	09003	BURGOS
INDUSTRIAS EMPRESARIALES SELDON, S.L.	C/ LAVAPIÉS, 8 2º IZQ.	28012	MADRID
AMAORDE, S.L.	CTRA. SANTANDER, KM. 2 CENTRO COMERCIAL, E.S. VISTA ALEGRE	09006	BURGOS
INMOBILIARIA RÍO ARLANZÓN, S.L.	C/ VENERABLES, 10 1º	09003	BURGOS
JOSÉ ANTONIO FERNÁNDEZ PÉREZ	C/ SAGRADA FAMILIA, 2 5º B	09006	BURGOS
TEODOMIRO RODRÍGUEZ TAPIZ	CTRA. CEMENTERIO DE SAN JOSÉ, 2 1º CT	09006	BURGOS
MÁXIMO MADRID PEDROSA	CTRA. CEMENTERIO DE SAN JOSÉ, 2 1º DR	09007	BURGOS
JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ CUEVAS	PASEO DE LA ISLA, 9 5º C	09003	BURGOS
CENTROS COMERCIALES CARREFOUR, S.A.	EDIF. CARREFOUR CTRA. DE BURGOS KM14,5	28108	ALCOBENDAS

La relación exhaustiva de terrenos y propietarios de derechos se difiere al correspondiente documento que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación y equidistribución de beneficios y cargas.

I.5. DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES.

El área cuenta con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, si bien, tanto estos servicios como el acceso actual a los terrenos, no cuentan con las condiciones suficientes y adecuadas para servir a las previsiones del planeamiento. En cualquier caso se tratará de proyectar una ordenación que pueda mantener, en la medida de lo posible, el arbolado existente.

I.6. EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, PLANTACIONES Y OTROS USOS DEL SUELO EXISTENTES

Sobre los terrenos que conforman el área existen varios cercados metálicos, vegetación sin importancia reseñable y arbolado de cierta entidad, pero sin interés ecológico u ornamental suficiente que haga aconsejable su mantenimiento o traslado.



Sobre la parcela de referencia catastral 3099001VM4829N, existen varias edificaciones de uso residencial y almacén, sobre las que en la actualidad se desarrolla una actividad enmarcada en el uso dotacional religioso, por parte de la Iglesia Evangélica Asamblea de Dios Misionera ADM FAMA.

También hay que señalar que sobre las parcelas de referencia catastral 2801601VM4829N0001QL y 2801605VM4829N0001FL, existen vallados publicitarios.



Todas las edificaciones, construcciones y plantaciones existentes en el área son incompatibles con el planeamiento y se declaran expresamente en situación de FUERA DE ORDENACIÓN. En cuanto a los usos existentes, se declara expresamente FUERA DE ORDENACIÓN el uso residencial.

Todos los usos, edificaciones, construcciones y plantaciones declaradas expresamente fuera de ordenación en este documento, deberán ser valoradas con tal consideración, en el correspondiente proyecto de actuación, para su demolición y, en su caso, posible indemnización, con cargo al fondo de gastos de urbanización de la actuación, siempre que se ajusten a la legalidad en el momento de su valoración, entendiendo, que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración, si se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística vigente y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o si han sido posteriormente legalizadas de acuerdo a lo dispuesto en la normativa urbanística de Castilla y León.

I.7. DETERMINACIONES RELEVANTES DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Conforme a lo prescrito para el APR-33.01 “Camino del Cementerio”, del PGOU de Burgos, al cual se refiere el presente PLAN ESPECIAL, se da cumplimiento al PGOU de Burgos, la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, y su Reglamento.

El resto de determinaciones relevantes de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanísticos aplicables, son las contenidas en el tercer capítulo de la NORMA TÉCNICA URBANÍSTICA sobre equipamiento comercial de Castilla y León, que se resumen en:

- Determinación del instrumento de planeamiento de desarrollo habilitante.
- Integración en el entorno urbano.
- Accesibilidad.
- Conexión a las redes de servicios urbanos.
- Dotación de aparcamientos.

I.8. REPERCUSIONES DE LA NORMATIVA Y EL PLANEAMIENTO SECTORIALES Y DE LAS ACTUACIONES PROGRAMADAS PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA.

Se estima que no existen repercusiones derivadas, tanto de la normativa y el planeamiento sectoriales como de las actuaciones programadas para el desarrollo del APR-33.01 “Camino del Cementerio”, del PGOU de Burgos, salvo las que resultan del citado PGOU de Burgos, Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, y su Reglamento.

I.9. GRADO DE DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Se cumple el grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes, conforme a lo establecido en planeamientos generales anteriores al vigente.

I.10. ELEMENTOS QUE DEBEN CONSERVARSE, PROTEGERSE, O RECUPERARSE POR SUS VALORES NATURALES O CULTURALES.

Conforme a lo prescrito para el APR-33.01 “Camino del Cementerio”, del PGOU de Burgos, al cual se refiere el presente PLAN ESPECIAL, se da cumplimiento al PGOU de Burgos, la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, y su Reglamento observándose que no existen elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados; sin embargo, los árboles existentes se intentarán conservar mediante la proyección de espacios verdes que los contengan.

I.11. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

Las determinaciones de ordenación general vigentes para el APR 33.01 son las contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, aprobado definitivamente por órdenes de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el 18 y 26 de mayo de 1999, modificado por la Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León el 30 de abril de 2001, para adaptarlo a la Ley 5/1999.

Estas determinaciones se concretan en el contenido de la FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO APR-33.01 “Carretera Cementerio” que se adjunta a continuación y se resumen en los siguientes datos:

SUPERFICIE TOTAL: 20.400 m²s

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS: 32.200 m²t (*máximo 1 m²t/m²s s/art. 86 bis RUCYL*)

USO CARACTERÍSTICO: TERCIARIO.

ORDENANZA DE APLICACIÓN: NORMA ZONAL 10. GRADO 2.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE (reemplazado por PLAN ESPECIAL).

DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN: el sistema de actuación que se establece, con carácter orientativo, para el desarrollo del sector es el **Sistema de Compensación**.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS			
FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO			
DENOMINACIÓN:	Carretera Cementerio	APR-33.01	
SUPERFICIE TOTAL:		20.400	m ²
APROVECHAMIENTO LUCRATIVOS:		32.200	m ²
USO CARACTERÍSTICO:	Terciario		
USO COMPATIBLE:	Según ordenanza		
USO INCOMPATIBLE:	Según ordenanza		
OBJETIVOS:			
Ordenar el área para uso terciario.			
PLANEAMIENTO:	Estudio de Detalle		
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación		
INICIATIVA:	Privada	PROGRAMACIÓN:	I Cuatrienio
OBSERVACIONES:			
Será de aplicación la Norma Zonal 10 grado 2. Actividades económicas terciarias. Serán de cesión obligatoria 4.300 m2 destinadas a sistema local de viario.			

(*) NOTA:

El parámetro de APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS contenido en la ficha es incompatible con lo establecido, en cuanto a edificabilidad máxima, en la legislación autonómica vigente en materia de urbanismo, que fija en el artículo 86.bis del RUCYL una edificabilidad máxima de 10.000 m2 edificables por hectárea, es decir, de 1m2t/m2s.

DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN

II.

II.1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN.

El área tiene un perímetro irregular y su ámbito queda perfectamente delimitado por dotaciones privadas al Norte y dotaciones públicas de viario al Este y Sur. Por el Oeste linda con terrenos clasificados como Suelo Rústico Común.

Siendo éste un documento de ordenación detallada, la delimitación del ámbito a ordenar debe tener mayor definición que la establecida por los documentos urbanísticos de ordenación general.

La cartografía utilizada como base de referencia para la redacción de este documento es la elaborada por la Ingeniería Cartográfica ALTAIS, S.L., para el Ayuntamiento de Burgos.

La cartografía "ALTAIS", es más precisa que la utilizada en la redacción del PGOU de Burgos vigente porque se adapta a los nuevos criterios del sistema de referencia geodésico, ETRS89, regulado oficialmente en España por R.D. 1071/2007, de 27 de julio, quedando de este modo, la anterior cartografía, ED90, sustituida por esta nueva, ya que se aproxima más a la realidad física.

Para una mayor garantía, esta nueva cartografía, "ALTAIS", ha sido completada y detallada por un levantamiento topográfico del área efectuado "in situ".

Así, atendiendo a la realidad física y jurídica de los terrenos colindantes, se define un límite, que queda grafiado en todos los planos de este documento, y encierra una superficie total de 20.278 m²s.

Existe una diferencia de 122 m²s respecto de la superficie consignada en la ficha de ordenación general, debido principalmente a que aquella obtiene el dato en base a la cartografía ED90, y nuestro límite se ajusta, tomando como base la cartografía ETRS89, a la realidad física de los terrenos, en especial por su límite norte colindante con la escollera que lo separa de la parcela, a cota superior, en la que se ubica la estación de servicio "AVIA" - COMBUSTIBLES VISTALEGRE junto al Centro Comercial "El Mirador". Este límite difiere notablemente del previsto en el planeamiento general, si bien, coincide con el límite al que se ajustaron las actuaciones efectuadas en su día para la implantación de la mencionada estación de servicio, debido al fuerte desnivel existente entre los terrenos colindantes.

II.2. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN DE ORDENACIÓN ADOPTADA.

La propuesta de ordenación del PLAN ESPECIAL respeta las determinaciones de ordenación general establecidas en el PGOU de Burgos.

Dado el uso característico del área, la situación privilegiada del mismo, y sobre todo atendiendo a su topografía, que presenta grandes desniveles, y a la necesidad de conectar los nuevos viales con el viario público colindante, la solución adoptada prevé una única zona o manzana que agrupará toda la edificabilidad permitida, y dos zonas destinadas a dotaciones públicas de viario y espacios libres. La zona de Viario Público ordenada se sitúa limitando el área por el Sur y Oeste, mientras que la zona de Espacio Libre lo limita por el Norte y Este, envolviendo a la manzana de Uso Terciario.

El acceso al ámbito se plantea desde la Carretera del Cementerio de San José, enlazando el nuevo vial de acceso con el ya existente que da entrada y salida al centro comercial “El Mirador” y a la estación de servicio que limitan el APR 33.01 por el norte y que va a constituir su vía de salida.

Respecto a la dotación preceptiva de superficie destinada a equipamiento público, teniendo en cuenta el uso previsto y que los terrenos se encuentran aislados de las zonas residenciales del entorno por importantes vías de comunicación, como son la Av. de Cantabria y la Carretera del Cementerio, la posible reserva de suelo para este uso, no llegaría a satisfacer las condiciones de funcionalidad deseables para un equipamiento de carácter local. Además, la propia localización de los terrenos, hace deseable un aumento de zonas verdes que aislen, en lo posible, la parcela donde se localice el uso terciario de las vías señaladas y de la Estación de Servicio que los limita por el Norte. Por otro lado, en el entorno existe suficiente reserva de suelo municipal destinado a equipamiento dotacional, aún sin desarrollar, por lo que la ordenación propone que la reserva mínima que debiera destinarse a equipamiento local se destine a incrementar la dotación de espacios libres. En este sentido, el artículo 106 del RUCyL, que establece la reserva mínima para el sistema local de equipamiento público, admite la posibilidad, en el caso de sectores de suelo urbano no consolidado cuyas especiales condiciones lo justifiquen, de que las superficies reservadas para el sistema local de equipamiento público se destinen a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas.

En cuanto a la manzana destinada al uso terciario se plantean dos volúmenes bien diferenciados, edificados sobre rasante, ocupando una superficie de 9.562 m²s, donde se localizará el uso terciario/comercial, y un único volumen bajo rasante, donde se situará el uso de aparcamiento público y privado. Ambos volúmenes quedan perfectamente definidos en los planos de ordenación números 2 y 3 que forman parte de este documento.

La propuesta propone que el primero de los volúmenes agote la altura y número de plantas permitidas por el planeamiento general y por la correspondiente Ordenanza Reguladora, y en él se sitúe la edificabilidad correspondiente a la administración actuante, mientras que, en el segundo de los volúmenes, se sitúe toda la edificabilidad que corresponde al resto de propietarios del área, sin perjuicio de las posibles segregaciones que pudieran derivarse del correspondiente instrumento de equidistribución que realice el necesario reparto de beneficios y cargas entre los propietarios del suelo, que deberán ajustarse a las condiciones de parcela mínima establecidas en las Ordenanzas Reguladoras de Zona que más adelante se describirán.

Como ya hemos mencionado, la ordenación debe conectar el viario local previsto con la red de viario público ya existente fuera del ámbito, garantizando su continuidad. Para ello será necesario extender las actuaciones más allá de los límites del APR-33.01, obteniendo los suelos privados que fueren necesarios y reurbanizando aquellos que lo precisen, tal y como se señala en el plano O 10 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

La delimitación de los terrenos exteriores al APR-33.01, necesarios para ejecutar las conexiones con la red municipal existente y que previsiblemente corresponden a las parcelas catastrales 2801603VM4920S0001LJ y 09900A002001940000UH, incluidas parcialmente en el ámbito del PLAN ESPECIAL, se detallará en el documento técnico que contenga las determinaciones completas sobre urbanización del área y su conexión con la red municipal, y su obtención, con cargo a los propietarios del APR-33.01, se remitirá al correspondiente documento técnico de gestión.

II.3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 135 sobre determinaciones de planeamiento en Suelo Urbano no consolidado sin ordenación detallada, nos remite a los artículos 101 a 108 donde se señalan las determinaciones de ordenación detallada que deben establecerse para este tipo de suelo.

II.3.1 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

II.3.1.1. USOS

El PGOUB establece para el área el USO TERCIARIO como uso característico, remitiéndose en cuanto a usos compatibles e incompatibles a la ordenanza que le es de aplicación, es decir NORMA ZONAL 10 ACTIVIDADES ECONÓMICAS TERCIARIAS. GRADO 2.

Esta norma zonal contempla como uso característico el Industrial en categorías 2ª, 3ª y 4ª en situaciones 3ª, 4ª y 5ª, en coexistencia con el uso Terciario de oficinas y/o comercial, entendiendo

por coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro uso o de ambos en edificios diferenciados o en un mismo edificio en proporción libre.

Así, este PLAN ESPECIAL establece como uso característico el TERCARIO COMERCIAL y admite como usos compatibles los previstos según las condiciones de uso reguladas en el vigente PGOU.

- USO CARACTERÍSTICO: TERCARIO COMERCIAL.
- USOS COMPATIBLES: S/ PGOU
- USOS INCOMPATIBLES: S/ PGOU

II.3.1.2. EDIFICABILIDAD

El PGOUB establece en la ficha del APR 33.01 un aprovechamiento lucrativo de 32.200 m²t, lo que teniendo en cuenta la superficie total asumida por el planeamiento general, equivalente a una edificabilidad de 1,5784 m²t/m²s. Por otro lado la NORMA ZONAL 10 ACTIVIDADES ECONÓMICAS TERCARIAS. GRADO 2. fija una edificabilidad máxima de 2 m²t/m²s.

Estos dos parámetros son incompatibles con lo establecido en cuanto a edificabilidad máxima por la legislación autonómica vigente en materia de urbanismo, que fija en el artículo 86.bis del RUCYL una edificabilidad máxima de 10.000 m² edificables por hectárea, de modo que este PLAN ESPECIAL asigna al APR 33.01 una edificabilidad máxima de 1m²t/m²s.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1M ² T/M ² S
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA (S/FICHA PGOU)	20.400 m ² s
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA (S/ MEDICIÓN)	20.278 m ² s
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	1 m ² t/ m ² s
EDIFICABILIDAD (O EDIFICACIÓN COMPUTABLE)	20.278 m ² t
EDIFICABILIDAD MÍNIMA DESTINADA AL USO DE OFICINAS	2.027,80 m ² t
EDIFICABILIDAD MÁXIMA DESTINADA AL USO COMERCIAL	18.250,20 m ² t
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	≥10% (USO OFICINAS) (*)

(*) La consideración del uso de oficinas como variante del uso global terciario se justifica en el ART.º 12 USOS PORMENORIZADOS de las ORDENANZAS REGULADORAS que forman parte de este PLAN ESPECIAL.

II.3.1.3. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

El PGOUB establece como tipología edificatoria dominante para el grado 2º la edificación abierta aislada.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: EDIFICACIÓN ABIERTA AISLADA

II.3.1.4. REGULACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

El PLAN ESPECIAL contempla 3 calificaciones distintas, con los usos que se indican y regulados por la Ordenanza que se señala:

USO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	ORDENANZA
TERCIARIO	VOLUMETRÍA ESPECIAL TERCIARIO	12.704,90 M2s	VET
DOTACIONAL	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	5.069,50 M2s	SL-EL
DOTACIONAL	RED VIARIA LOCAL	2.503,62 M2s	SL-VL
TOTAL		20.278,00 M2s	

La localización de cada uso queda reflejada en el plano de ordenación O1 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA y su ordenanza específica se desarrolla en capítulo parte.

II.3.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS RESERVAS DE SUELO ESTABLECIDAS POR EL RUCYL

Entre otras determinaciones, el PLAN ESPECIAL debe establecer las reservas para aparcamientos públicos, espacios libres públicos y equipamientos públicos necesarios en función de la superficie edificable en el uso predominante del Sector.

II.3.2.1. RESERVA DE LOS SISTEMAS LOCALES DE VÍAS PÚBLICAS Y SERVICIOS URBANOS.

La Ordenación contempla una reserva de suelo para las vías públicas del sector, previendo dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas de uso público, por cada 100 metros cuadrados edificables, en las condiciones señaladas en el artículo 104 del RUCyL.

ESTÁNDARES MÍNIMOS EXIGIDOS

Superficie edificable = aprovechamiento lucrativo total = 20.278,00 m2t

$(20.278,00 \text{ m2t} / 100) * 2 = 406$ Plazas de Aparcamiento (al menos 203 de uso público)

A la hora de dimensionar la superficie destinada a aparcamiento se ha tenido en cuenta lo establecido tanto en el RUCYL como en el PGOUB.

El siguiente cuadro refleja los estándares mínimos exigidos.

			MÍNIMO DE USO PÚBLICO
PLAZAS DE APARCAMIENTO REQUERIDAS COMO MÍNIMO	406 PLAZAS	203 PLAZAS	
SUPERFICIE DE REFERENCIA	10 M2/PLAZA		
SUPERFICIE MÍNIMA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	4.060,00 M2	2.030,00 M2	
COEFICIENTE PONDERACIÓN APARCAMIENTO NETO/ESPACIOS CIRCULACIÓN	1,5	(15 M2 DE ESPACIOS DE CIRCULACIÓN, MANIOBRA, CARGA Y DESCARGA POR CADA PLAZA DE APARCAMIENTO)	
SUPERFICIE MÍNIMA DE ESPACIOS DE CIRCULACIÓN, MANIOBRA, CARGA Y DESCARGA	6.090,00 M2	3.045,00 M2	
SUPERFICIE MÍNIMA TOTAL	10.150,00 M2	5.075,00 M2	

Una de cada 40 plazas de aparcamiento previstas será para uso de personas discapacitadas con movilidad reducida, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Ordenado

La superficie reservada para aparcamiento se ubica en la parcela de uso terciario de titularidad privada. Su justificación gráfica, de forma esquemática y no vinculante, se refleja en el plano O 11 JUSTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS. El siguiente cuadro refleja las previsiones orientativas de superficie destinada a aparcamiento neto y a zonas de circulación, maniobra y operaciones de carga y descarga, sirviendo como justificación del cumplimiento de los estándares mínimo exigidos.

En todo caso se deberá cumplir lo prescrito en el PGOUB en cuanto a condiciones del uso de garaje-aparcamiento (art. 1.4.10), en particular en relación al número y características de los accesos a aparcamiento públicos.

SUPERFICIE TOTAL PARCELA PRIVADA		10.936,27 M2	(EDIFICABLE BAJO RASANTE EN SU TOTALIDAD)			
OCUPACIÓN PREVISTA BAJO RASANTE:		SUPERFICIE	APARCAMIENTO NETO	ESPACIOS CIRCULACIÓN	ZONA CARGA Y	
ZONA CARGA Y						
DESCARGA	COTA 891,00	1.147,00 M2	0,00 M2	0,00 M2	1.147,00 M2	PRIVADO
SÓTANO -1	COTA 887,60	4.795,00 M2	1.704,00 M2	3.091,00 M2	0,00 M2	PRIVADO
SÓTANO -2	COTA 884,20	4.795,00 M2	1.704,00 M2	3.091,00 M2	0,00 M2	PÚBLICO
SÓTANO -3	COTA 881,20	2.982,00 M2	1.219,00 M2	1.763,00 M2	0,00 M2	PÚBLICO
SUPERFICIE TOTAL DESTINADA A APARCAMIENTO		13.719,00 M2	4.627,00 M2	7.945,00 M2	1.147,00 M2	
SUPERFICIE MÍNIMA EXIGIDA		10.150,00 M2	4.060,00 M2	6.090,00 M2	(*)	
		CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE		

(*) la zona de carga y descarga cumplirá lo establecido por el PGOUB en su artículo 1.4.7.4 para las condiciones de Comercio

Es importante hacer constar que la ordenación prevé acoger superficies comerciales de diferentes tamaños, con la posibilidad de establecer, diferenciados por plantas, tanto establecimientos individuales de gran tamaño especializados en bienes de consumo cotidiano, en equipamiento de

la persona y del hogar, o destinados a la comercialización de productos que requieren grandes espacios de venta, como establecimientos comerciales colectivos que agrupen pequeños locales, sin que exista una opción de implantación comercial definitiva, puesto que en la actualidad se están barajando diferentes posibilidades en función del interés mostrado por distintas franquicias y operadores.

Por otro lado, desde la propia Gerencia de Fomento del Ayuntamiento de Burgos, como puede comprobarse a la vista del informe de la Arquitecta Municipal de fecha 4 de julio de 2013, se ha manifestado la necesidad de establecer una ordenación que haga viable la posibilidad de que finalmente, el suelo con aprovechamiento lucrativo resultante pueda albergar diferentes solares edificables, para lo cual se ha solicitado la regulación de las condiciones de partición tanto de la parcela lucrativa resultante de la gestión del ámbito, como del volumen edificable propuesto, sobre y bajo rasante.

Por las dos razones expuestas, todo lo que respecta a la dotación mínima de aparcamiento de uso público al servicio exclusivo de los establecimientos comerciales que finalmente se instalen en el área, y que se regula en el artículo 9 de la Norma Técnica Urbanística (NTU) sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, debe remitirse a los futuros documentos técnicos de edificación y justificarse en ellos; no obstante podemos contemplar una hipótesis intermedia con la finalidad de proporcionarnos un dato lógico aproximado, en defecto de justificaciones verificables.

Si tenemos en cuenta la posibilidad de reserva más amplia, que corresponde a los grandes establecimientos comerciales individuales especializados en bienes de consumo cotidiano (NTU ART.9.1.a)) la previsión de plazas de aparcamiento llega a las 1095 plazas de estacionamiento de vehículos y 913 plazas de estacionamiento de bicicletas, y en aplicación del ART. 9.2 de la Norma, podría reducirse esa dotación hasta un 50%, obteniendo así 548 plazas de estacionamiento de vehículos y 456 plazas de estacionamiento de bicicletas.

Sin embargo, si observamos el caso más reducido, que corresponde a los grandes establecimientos comerciales individuales que comercialicen de forma exclusiva productos que por su naturaleza requieran grandes espacios para su venta (NTU ART.9.1.c)) la previsión de plazas de aparcamiento sólo requiere de 329 plazas de estacionamiento de vehículos y 274 plazas de estacionamiento de bicicletas, y en aplicación del ART. 9.2 de la Norma, podría reducirse esa dotación hasta un 50%, obteniendo así 164 plazas de estacionamiento de vehículos y 137 plazas de estacionamiento de bicicletas.

Una hipótesis intermedia supondría la reserva de 356 plazas de aparcamiento de vehículos y de 297 plazas de aparcamiento de bicicletas, lo que a razón de 10 m² por plaza de estacionamiento de vehículos y 1,5 m² por plaza de estacionamiento de bicicletas supone una superficie aproximada de 4000 m² de aparcamiento neto, y aplicando el coeficiente de ponderación 1,5 para repercutirle los espacios de circulación y maniobra, estamos en una superficie de aparcamiento al

servicio exclusivo del establecimiento comercial, de 6000 m², lo que teniendo en cuenta la superficie de la parcela privada prevista, se puede resolver fácilmente en una única planta.

En todo caso, la dotación de aparcamientos al servicio exclusivo del establecimiento comercial, deberá ubicarse en el interior de la parcela lucrativa privada, preferentemente bajo rasante, y deberá cumplir los estándares mínimos fijados en ART. 24 ORDENANZA VET: VOLUMETRÍA ESPECIAL TERCIARIO de la NORMATIVA de este PLAN ESPECIAL, remitiéndose su justificación a los futuros documentos técnicos de edificación. Se podrán establecer coeficientes de ponderación que permitan reducir hasta un 50% la exigencia de plazas de aparcamiento en función de la proximidad del ámbito al centro urbano, y de las conexiones del mismo con la red de transporte público.

CAPACIDAD Y FUNCIONALIDAD DE LA RED VIARIA.

El acceso y salida del ámbito queda definida por el viario perimetral del límite Suroeste-Noroeste que parte de la Carretera del Cementerio de San José para dar salida a la Carretera de Santander-Avenida de Cantabria, a través del viario existente, constituyendo la vía básica de acceso al ámbito, con capacidad y condiciones funcionales suficientes, para el servicio del área. Esta única vía pública de acceso y salida estructura el área de forma muy racional y garantiza el adecuado servicio y accesibilidad a la futura edificación y áreas dotacionales. Además, el acceso peatonal también puede realizarse de forma directa tanto desde la Carretera del Cementerio a lo largo del límite Sur del Área, como desde la Avenida de Cantabria, por su límite Este.

Los accesos de vehículos a las plantas de aparcamientos se señalan, de forma indicativa no vinculante, en el plano 11 JUSTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS. El proyecto de Urbanización deberá fijar de forma más precisa las rasantes del viario y del espacio libre, tanto público como privado, concretando los puntos de acceso a los distintos niveles de aparcamiento, así como los accesos y recorridos de circulación peatonales.

El PLAN ESPECIAL contiene la definición de la red viaria, mediante el señalamiento de sus alineaciones y rasantes, tanto en lo que se refiere a las afecciones viarias impuestas desde el Plan General como a la red viaria local prevista por la ordenación detallada. Se incorporan planos específicos de la red viaria, con alimetrías, perfiles longitudinales y secciones transversales definitorios de esta red.

La ordenación garantiza la continuidad de itinerarios peatonales y la accesibilidad a terrenos dotacionales. En cualquier caso, los instrumentos que desarrollen el presente PLAN ESPECIAL, fundamentalmente el Proyecto de Urbanización, deberán adaptarse a la legislación estatal y autonómica en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras, Ley 3/1998 de 24 de junio y Reglamento D. 217/2001, de 30 de agosto, que la desarrolla, así como a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

En cuanto a las condiciones de aproximación y entorno a las edificaciones previstas en la ordenación, a los efectos de garantizar la intervención de bomberos y de otros servicios de emergencia el recorrido previsto queda reflejado en el plano O 09 RED VIARIA: SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO. Siendo el uso previsto en el área, el Terciario Comercial, los proyectos de edificación que se tramiten justificarán el cumplimiento de lo establecido, para tal uso, en el Documento Básico de Seguridad en caso de incendio DB-SI 5 del Código Técnico de la Edificación, y en concreto, todo lo concerniente a evacuación del edificio en caso de emergencia. No obstante, si fuera preciso, a los efectos de garantizar la intervención de los servicios de emergencia en el interior del ámbito, la ordenación prevista permite la disposición de un anillo perimetral a la edificación prevista, con un ancho mínimo de 5 metros, que permita la circulación por el interior del área.

En el punto 4 del Artº. 104 del RUCyL, se exige que al definir el sistema local de vías públicas se analicen movimientos de población y mercancías derivados del desarrollo del sector, así como posibilidades de transporte respecto de la capacidad y funcionalidad de la red viaria. En este sentido se ha solicitado la redacción de un estudio de tráfico que justifique la viabilidad de la solución propuesta, estudio que será aportado a la mayor brevedad posible, como anexo a este documento.

El desarrollo específico de todos estos aspectos se difiere al Proyecto de Urbanización, que concretará todas estas determinaciones.

CONEXIÓN DE SERVICIOS URBANOS.

El PLAN ESPECIAL plantea la conexión a las infraestructuras existentes en función del reducido tamaño del área así como del hecho de que los terrenos tienen la consideración de suelo urbano.

La definición de esquemas de redes de servicios proyectadas, y otras determinaciones sobre urbanización, se contienen básicamente en los planos de ordenación que forman parte de este documento.

Las determinaciones que se incorporan lo son a nivel de esquemas de redes de servicios e infraestructuras, que será preciso desarrollar en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Red de saneamiento:

Se ha previsto una red de saneamiento separativa, acorde con las directrices marcadas por el Servicio Municipal de Aguas. La conexión de la red de saneamiento proyectada con la red de saneamiento existente se hará por la Carretera del Cementerio de San José, tal y como queda

reflejado en el plano O 08.1 SERVICIOS URBANOS: SANEAMIENTO-PROPUESTA ORIENTATIVA NO VINCULANTE.

Red de abastecimiento de agua y riego:

El abastecimiento de agua al área viene garantizado por las conexiones que se realizarán a las tuberías existentes, las cuales se harán, siguiendo las pertinentes indicaciones del Servicio Municipalizado de Aguas, según el esquema reflejado en el plano O 08.2 SERVICIOS URBANOS: ABASTECIMIENTO-PROPUESTA ORIENTATIVA NO VINCULANTE.

En la actualidad existe una canalización de fundición dúctil de diámetro 300 mm. en la confluencia entre la Av. de Cantabria y la Carretera del Cementerio, al extremo Sureste del área. Éste será el punto de entronque de la nueva red prevista. A partir de esta conexión se proyecta un ramal de diámetro 250 mm. que discurrirá a lo largo de la Carretera del Cementerio, por el límite Sur para, desde el extremo Suroeste, completar un anillo interior al área, de diámetro 150 mm, hasta conectar con la tubería existente a lo largo de la Av. de Cantabria, del mismo diámetro.

En referencia al ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, o en su defecto instalaciones independientes de captación, potabilización y depuración, tal y como establece el artículo 104.5.a) del RUCYL, el municipio cuenta en la actualidad con suficientes infraestructuras y autorizaciones de captación y vertido como para hacer frente a las demandas del área, más aún teniendo en cuenta el uso previsto y sus dimensiones. El propio PGOU justifica el caudal de agua disponible y su origen así como el tratamiento y vertidos actuales, entendiendo que estas actividades cuentan con informe favorable del Organismo de Cuenca.

Red de gas natural

Existe una conducción de gas natural en el borde Este de la parcela, de PE-200. Se proyecta cerrar el anillo por el interior de la parcela, con tubería PE-100, de diámetro 90 mm., en el espacio destinado a viario público y espacios libres públicos, tal y como queda reflejado en el plano O 08.6 SERVICIOS URBANOS: GAS-PROPUESTA ORIENTATIVA NO VINCULANTE.

Red eléctrica:

En la actualidad existe un centro de transformación en el límite Sureste del área que será necesario reubicar.

Se prevé el entronque mediante línea subterránea en media tensión, desde el Centro de Transformación de la carretera del Cementerio de San José, para dar servicio al nuevo Centro de Transformación a ubicar en el ámbito del APR 33.01. A partir de este Centro de Transformación, se plantea una red de Baja Tensión que da acometida eléctrica a la futura edificación, tal y como

queda reflejado en el plano 08.3 SERVICIOS URBANOS: RED ELÉCTRICA-PROPUESTA ORIENTATIVA NO VINCULANTE.

Red de alumbrado público:

El diseño de la instalación se ha realizado de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Normas de la Comisión Internacional de Alumbrado y Ordenanzas Municipales, tal y como queda reflejado en el plano O 08.4 SERVICIOS URBANOS: ALUMBRADO-PROPUESTA ORIENTATIVA NO VINCULANTE.

Todas las redes proyectadas deberán cumplir lo establecido en el artículo 1.6.7 Bases de cálculo para redes del PGOU de Burgos, a sí como en la Ordenanza Municipal de Normalización de elementos constructivos para obras de urbanización. En cualquier caso, deberá ser el propio Proyecto de Urbanización quién desarrolle de forma concreta y específica las determinaciones contenidas en el presente PLAN ESPECIAL.

II.3.2.2. RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Como ya se ha mencionado en la descripción de la solución de ordenación adoptada, al establecer la asignación de usos para la calificación urbanística de las parcelas ordenadas, no se ha considerado preciso establecer una reserva de suelo para uso dotacional de equipamiento público de carácter local, dadas las especiales condiciones del área, y la amplia dotación de equipamientos públicos y solares destinados a tal fin en zonas próximas al área.

Como alternativa, la ordenación detallada opta por destinar esa superficie a un aumento en la dotación de espacios libres, más deseables dadas las condiciones de localización de los terrenos.

Estándares mínimos exigidos

Aprovechamiento lucrativo total = 20.278,00 m²t

Reserva mínima equipamientos públicos = $(20.278,00 \text{ m}^2\text{t} / 100) \times 10 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t} = 2.027,80 \text{ m}^2\text{s}$

Ordenado

Superficie ordenada destinada a incrementar la dotación de zonas verdes = 2.027,80 m²s.

II.3.2.3. RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

La Ordenación contempla una reserva de suelo para los espacios libres públicos del área, con las condiciones señaladas en el artículo 105 del RUCyL, previendo al menos 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, garantizando su adecuado soleamiento, y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, que no será inferior al 50 por ciento.

La reserva mínima exigida se verá incrementada por la superficie correspondiente a dotación de equipamiento público de acuerdo al contenido del artículo 106 del RUCyL

Estándares mínimos exigidos

Superficie edificable = aprovechamiento lucrativo total = 20.278,00 m²t

Reserva mínima espacios libres = $(20.278,00 \text{ m}^2\text{t}/100) \times 15 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t} = 3.041,70 \text{ m}^2\text{s}$

Superficie destinada a incrementar la dotación de zonas verdes = 2.027,80 m²s.

Reserva mínima total = 5.069,50 m²s

Superficie mínima destinada a plantación de especies vegetales = 2.534,75 m²s

Ordenado

Superficie total ordenada para espacios libres públicos = 5.069,50 m²s

Superficie zona verde natural = > 2.534,75 m²s

II.3.2.4. RESERVA DE SUELO APTO PARA MATERIALIZAR EL APROVECHAMIENTO QUE EXCEDE DEL QUE CORRESPONDE A LOS PROPIETARIOS.

De conformidad con el contenido del Artº 48 del RUCyL, la promoción de las actuaciones urbanísticas cuyo objeto sea completar o rehabilitar la urbanización de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado comporta, entre otros, el deber de entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, conforme a las siguientes reglas:

1ª. Los terrenos se entregarán completamente urbanizados y libres de todo tipo de cargas y gravámenes.

2ª. El destino de los terrenos entregados será su integración en el correspondiente patrimonio público de suelo.

3ª. La Administración actuante puede admitir que los terrenos se sustituyan por su equivalente en efectivo o por la ejecución de obras o la prestación de servicios de valor equivalente, previo convenio en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme a las reglas previstas en el apartado 2 del artículo 438.

La ordenación propuesta prevé la localización de estos aprovechamientos en el volumen edificable situado en el extremo Suroeste de la manzana destinada al uso terciario.

El Proyecto de Actuación que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación, será el instrumento que cuantifique los derechos correspondientes al Ayuntamiento de Burgos por este concepto.

II.3.3. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

De acuerdo con el artículo 107 del RUCyL, el aprovechamiento medio debe calcularse dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las siguientes reglas:

a) *El aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.*

b) *Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.*

c) *Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad.*

d) *De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.*

Justificación de los coeficientes de ponderación entre usos compatibles

No existe en Burgos una oferta de compraventa de suelo para instalación de grandes superficies de uso terciario, lo suficientemente amplia, que permita un estudio de mercado de suelo, dirigido a la justificación de los diferentes coeficientes de ponderación entre usos.

Tomando como referencia los coeficientes de ponderación relativa entre el uso y tipología de cada terreno y el característico de cada área de reparto del suelo urbano no consolidado, establecidos por el PGOU de Burgos, y asumiendo como uso característico el terciario comercial en grandes superficies, con coeficiente de ponderación 1, obtenemos un coeficiente de ponderación para el uso terciario de oficinas de 1,11.

No obstante, de acuerdo con los datos reflejados en el *Informe de mercado del sector industrial, oficinas y locales*, realizado por el I.A.I. *Instituto de Análisis Inmobiliarios*, el mercado de oficinas en España ha cerrado con un balance negativo en los años anteriores desde el inicio de la crisis económica en que nos hayamos inmersos. El continuado aumento del desempleo, unido a las dificultades financieras, ha lastrado el crecimiento económico que, como es lógico, se encuentra directamente unido al mercado de oficinas; consecuentemente, hasta que la situación económica no mejore, el mercado inmobiliario de oficinas, tampoco lo hará. No sucede lo mismo con el mercado de locales comerciales, que si bien ha sufrido un notable descenso, éste no ha sido tan acusado como el sufrido por el mercado inmobiliario de oficinas.

Así pues, en lo concerniente al uso terciario de oficinas, por razones asociadas a la actual situación de crisis económica, se ha estimado oportuno y prudente tomar como coeficiente de ponderación la unidad, haciendo su valor equivalente al comercial.

Cálculo del aprovechamiento medio

De acuerdo con las anteriores reglas, para calcular el aprovechamiento medio partimos de los siguientes datos:

- 1º SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:20.278 m2s
- 2º SUPERFICIE DE DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES..... 0,00 m2s
(acceso norte: consideramos 0 m2s la superficie de dotaciones públicas existentes, por cuanto se trata de un vial de titularidad privada que deberá ser obtenido para su posterior cesión como dotación pública)
- 3º SUPERFICIE NETA20.278 m2s.
- 4º COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Uso Terciario Comercial	1
Uso Terciario de Oficinas	1

Así, obtenemos:

APROVECHAMIENTO MEDIO: APROVECHAMIENTO TOTAL/SUPERFICIE NETA

$20.278 \text{ m}^2\text{t} / 20.278 \text{ m}^2\text{s} = 1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$

II.3.4. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

De acuerdo con el artículo 108 del RUCyL, al establecer la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado debe delimitarse la o las unidades de actuación que definan el o los ámbitos completos de la actuación integrada, a fin de que los terrenos alcancen la condición de solar, conforme a las siguientes reglas:

- a) *En suelo urbano no consolidado las unidades de actuación pueden ser discontinuas.*
- c) *Deben incluirse en cada unidad de actuación tanto las parcelas edificables que hayan de transformarse en solares, como todos los terrenos reservados para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para desarrollar la actuación, por lo que no pueden excluirse restos de parcelas, privadas o públicas, que queden in edificables, ni fragmentos de vial o zona verde de forma que dificulten la urbanización completa de cada dotación, o de cada fase de ella susceptible de ejecución autónoma.*
- d) *El aprovechamiento total de una unidad de actuación no puede diferir en más de un 25 por ciento del que resulte de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del sector.*

El presente PLAN ESPECIAL delimita una sola unidad de actuación coincidente con el ÁREA DE Planeamiento Remitido APR-33.01, tal como se refleja gráficamente en el plano O 10 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

II.3.5. USOS FUERA DE ORDENACIÓN

Todas las edificaciones, construcciones y plantaciones existentes en el área son incompatibles con el planeamiento y se declaran expresamente en situación de FUERA DE ORDENACIÓN. En cuanto a los usos existentes, se declara expresamente FUERA DE ORDENACIÓN el uso residencial.

II.4. BASES PARA LA URBANIZACIÓN DEL ÁREA

Las parcelas ordenadas quedarán dotadas, una vez que se urbanicen, de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y gas.

Todas las redes de infraestructuras previstas vienen reflejadas en los planos O 08.1-2-3-4-5-6 SERVICIOS URBANOS, tratándose en todo caso de propuestas no vinculantes cuyas bases se establecerán en el correspondiente Proyecto de Actuación del APR-33.01, y su definición más concreta quedará recogida en el necesario Proyecto de Urbanización del APR-33.01.

II.5. RESUMEN EJECUTIVO

El PLAN ESPECIAL establece, sobre el área, las determinaciones de ordenación detallada para suelo urbano no consolidado. El ámbito de aplicación de la nueva ordenación detallada es todo el ámbito del Área de Planeamiento Remitido APR-33.01, delimitado gráficamente en todos los planos de este documento.

El planeamiento general ha sido establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, y este PLAN ESPECIAL es coherente con los objetivos pretendidos y con las determinaciones establecidas en ese documento normativo.

La creación de la nueva red de viario local prevista por la ordenación detallada y su adaptación a la topografía del terreno dando continuidad a los viales existentes, para permitir su conexión con el núcleo urbano de Burgos, a través de la Carretera del Cementerio de San José y de la Avenida de Cantabria, implica la necesidad de actuar sobre viario exterior al ámbito, tanto en cuanto a su urbanización como en cuanto a la previa obtención de los suelos que fueran necesarios para dar continuidad a la red viaria pública en cumplimiento de lo establecido en el artículo 48 *Deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas*, del RUCYL.

Procede la suspensión de otorgamiento de licencias exclusivamente en el ámbito del Área de Planeamiento Remitido APR-33.01, desde el día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación inicial de este PLAN ESPECIAL, hasta su entrada en vigor, y en todo caso por un plazo máximo de un año desde su aprobación inicial.

II.6. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

El presente PLAN ESPECIAL cumple el Capítulo II - Barreras Urbanísticas del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de Castilla y León, Decreto 217/2001 de 30 de Agosto, conteniendo los elementos necesarios para garantizar la accesibilidad a todas las personas a las vías, espacios públicos y privados de uso comunitario.

Todos los elementos de mobiliario urbano, en cumplimiento del artículo 17 del citado Reglamento se dispondrán respetando el espacio de paso libre mínimo medido desde la línea de edificación, entendiendo por éste el destinado al paso de peatones con una anchura libre de 1,20 m. y altura de paso libre de 2,20 m, que al menos cada 50 m. presentará una zona en la que se pueda inscribir un círculo libre de obstáculos de 1.50 m. de diámetro.

El Mobiliario Urbano se dispondrá alineado en el sentido del itinerario peatonal separado 0,15 m. del borde de la calzada. Las papeleras y Buzones permitirán su uso a una altura entre 0,90 y 1,20 m. desde la rasante sin elementos cortantes ni aristas. Los Bancos tendrán el asiento a 0,50 m. desde la rasante y dispondrán de respaldo y reposabrazos.

En cumplimiento de los Artº. 18 y 19, los itinerarios peatonales, garantizarán el espacio de paso libre mínimo medido desde la línea de edificación. La pendiente transversal máxima será inferior al 2%. La pendiente longitudinal será inferior al 6%.

En el viario previsto, la separación entre el tránsito rodado y peatonal, en su caso, se realizará mediante bordillos, produciéndose un desnivel inferior a 0,15 m., salvo lo previsto en las zonas de vados. También se dispondrán bordillos en la separación con el espacio libre público. Asimismo, los itinerarios peatonales no se verán invadidos por troncos inclinados de árboles. Éstos tendrán los alcorques cubiertos con rejillas indeformables enrasadas con el pavimento y con aberturas inferiores a 0,02 m. en el sentido de la marcha, según lo dispuesto en el Artº. 22.

Según el Artº. 20, los pavimentos serán no deslizantes, continuos y duros. Se empleará pavimento táctil de color y textura diferente al resto del pavimento en vados, con un criterio único establecido por el Ayuntamiento.

En cumplimiento del Artº. 21, todas las rejillas y tapas de registro a las redes de instalaciones estarán enrasadas con el pavimento con aberturas inferiores a 0,02 m. en el sentido de la marcha.

Los vados peatonales se señalarán con pavimento táctil y estarán convenientemente señalizados con franjas del mismo material, cumpliendo las medidas exigidas en el Artº. 23. Los pasos de peatones, según el Artº. 23 estarán señalizados sobre el pavimento cumpliendo las dimensiones mínimas y disponiéndose de forma perpendicular al eje de la calle. Los vados para entrada y salida de vehículos no cambiarán la rasante en los primeros 0,90 m. desde la línea de edificación, tal y como se contempla en el Artº. 25.

Las instalaciones y servicios de uso público, según el Artº. 28, serán perfectamente accesibles a través de itinerarios peatonales, utilizando tierra compactada con compacidad superior al 90% Próctor en accesos a través de jardín.

Todas las determinaciones analizadas, así como lo referente al Artº. 33 sobre iluminación exterior, disposición y número de fuentes de luz, quedarán establecidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización del APR-33.01.

Las plazas de aparcamiento para vehículos de personas con movilidad reducida se ubicarán en lugar preferente, y contarán con las dimensiones mínimas exigidas en el Artº. 5 del Reglamento de Accesibilidad y supresión de barreras, estando perfectamente señalizadas mediante bandas de color contrastado y existiendo un área de acercamiento que reúna las condiciones establecidas en dicho artículo.

II.7. SÍNTESIS DE ANÁLISIS DE RIESGOS.

De acuerdo con la reciente modificación del Artº. 12 de la Ley 4/2007 de Protección Ciudadana de Castilla y León, los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos. Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, como puede ser el caso que nos ocupa (así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico), se someterán también a dicho informe cuando queden afectos a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.

El marco legal, en cuanto a análisis de riesgos, a tomar en consideración en el municipio de Burgos es el siguiente:

NORMATIVA EUROPEA

- Directiva 2012/18/UE, SEVESO III, relativa al control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas por la que se modifica y posteriormente deroga la Directiva 96/82/CE. *(Las disposiciones del nuevo SEVESO III serán aplicables a partir del 1 de junio de 2015).*

NORMATIVA ESTATAL

PLANES BÁSICOS ESTATALES

- PLAN DIRECTOR: Plan de Emergencia Nuclear exterior a la Central Nuclear de Santa María de Garoña (Burgos). (PENBU).

PLANES ESPECIALES ESTATALES

- Real Decreto 1254/1999, de 16 e julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas. (SEVESO).
- Real Decreto 1196/2003, de 19 de septiembre, por el que se aprueba la Directriz Básica de protección civil para el control y planificación ante el riesgo de accidentes graves en los que intervienen sustancias peligrosas.
- Resolución de 5 de mayo de 1995, de la Secretaría de Estado de Interior, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo Sísmico.
- Real Decreto 1564/2010, de 19 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil ante el riesgo radiológico.

NORMATIVA TERRITORIAL

- Ley 4/2007, de 28 de marzo de Protección Ciudadana de Castilla y León.
- Plan Territorial de Protección Civil de Castilla y León. (PLANCAL).
- Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril de Castilla y León. (MPCYL).
- Plan de Protección Civil ante el riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León. (INUNCYL).
- Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de Incendios Forestales de Castilla y León. (INFOCAL).

NORMATIVA MUNICIPAL

- Plan de Emergencia Municipal de Burgos. (PEMBUR).

Para la justificación de la afección o no afección del ámbito a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, nos remitimos al contenido del Plan de Emergencias Municipal de Burgos (PEMBUR), instrumento de iniciativa y alcance municipal que incorpora la planificación básica en la materia, homologado por la Comisión de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Castilla

y León por ORDEN PAT/442/2007, de 28 de febrero, sobre homologación de Planes de Emergencia de Protección Civil. En cumplimiento del Art. 10.º de la Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre Protección Civil, los correspondientes Planes son de aplicación desde el momento de su homologación.

El PEMBUR está en consonancia con el Plan Territorial de Emergencias de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Castilla y León (en adelante PLANCAL) que tiene carácter de Plan Director conforme a lo previsto en el punto 3.2 de la Norma Básica de Protección Civil (Real Decreto 407/92).

De acuerdo con el contenido del PEMBUR, en el ámbito del APR 33.01 en concreto, no se delimita ninguno de los riesgos señalados. No obstante por proximidad podemos considerar que el área puede resultar afectada por riesgo de incendio/explosión y por riesgo de transporte de mercancías peligrosas, en el primer caso por su cercanía a la ESTACIÓN DE SERVICIO COMBUSTIBLES VISTALEGRE en el Centro Comercial “El Mirador”, y en el segundo caso por su cercanía a la confluencia de la carretera de Santander y la Carretera del Cementerio de San José, señaladas ambas como vías de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.

Por otra parte, se ha procedido a recabar información acerca de la posible afección del ámbito objeto de planeamiento detallado a áreas delimitadas por las administraciones competentes que se encuentren sometidas a riesgos tecnológicos (como pueden ser los de tipo nuclear, radiológico, almacenamiento de mercancías peligrosas, establecimientos SEVESO u otro tipo de establecimientos), no constatándose la existencia de ninguna de ellas. Asimismo, se ha recabado información acerca de la posible afección en el ámbito objeto de planeamiento de áreas delimitadas por las administraciones competentes que se encuentren sometidas a riesgos naturales (como pueden ser inundaciones, incendios forestales, sismos, movimientos de tierras o condiciones climatológicas), no constatándose la existencia de ninguna de ellas.

II.7. 1. ANÁLISIS DE RIESGOS

Los riesgos planteados en el PEMBUR, se agrupan en las dos categorías: riesgos naturales y riesgos antrópicos.

RIESGOS NATURALES:

- Inundación.
- Meteorológicos:
 - ◆ Olas de calor.
 - ◆ Olas de frío. Nevadas. Heladas.
 - ◆ Sequía.
 - ◆ Grandes tormentas.
 - ◆ Nieblas.
 - ◆ Fuertes vientos.

- Movimientos sísmicos.
- Movimientos de ladera.
- Expansividad del terreno.
- Colapso de suelos.
- Incendio forestal.

RIESGOS ANTRÓPICOS:

- Riesgos en el transporte:
 - ◆ Transporte por carretera.
 - ◆ Transporte por ferrocarril.
 - ◆ Transporte aéreo.
- Transporte de mercancías peligrosas.
- Incendio y explosión:
 - Urbano.
 - Industrial.
- Químico. Explosión y deflagración industrial.
- Concentraciones humanas.
- Contaminación:
 - ◆ Contaminación del aire.
 - ◆ Contaminación del agua.
 - ◆ Contaminación del suelo.
- Riesgos sanitarios.
- Falta de abastecimiento y fallo en los servicios esenciales:
 - ◆ Luz.
 - ◆ Agua.
 - ◆ Gas.
 - ◆ Telecomunicaciones.
 - ◆ Carretera.

Se reproduce a continuación el tenor literal del PEMBUR en lo referente a evaluación de riesgos.

Para evaluar y priorizar de alguna manera estos riesgos, es necesario efectuar una valoración estimativa del riesgo y como es lógico prever sus consecuencias. Una vez que los riesgos han sido evaluados y priorizados es el momento de desarrollar un programa de medidas preventivas, asignación de medios y establecer los distintos procedimientos de alarma y socorro, en caso de la ocurrencia de alguno de los riesgos catalogados.

El análisis comparativo de los riesgos incluye su probabilidad de ocurrencia y las consecuencias desfavorables para la población, sus bienes y el medio ambiente. Una vez estimados estos dos parámetros se asignará a cada riesgo, en las tareas de planificación, una prioridad.

Dentro de los datos de interés a la hora de priorizar los riesgos, destacan los siguientes: gravedad de los efectos, probabilidad de ocurrencia, población expuesta, etc.

Este método es el elegido por el PLANCAL, porque “tiene su aplicación cuando no es preciso un análisis exhaustivo de las causas de los accidentes y basta con una idea de la frecuencia con que cabe esperar dichos accidentes o fijar una valoración de los daños esperados”.

Para poder evaluar los riesgos, se utilizan tres niveles: **Bajo, Medio o Alto**.

También se definen cinco categorías tanto para la probabilidad como para sus consecuencias, representando sobre unos ejes de coordenadas. Además, se asignan valores a cada categoría, considerando el producto entre ambos como estimación del riesgo relativo.

La fórmula a utilizar es la siguiente:

$$R = P \times C \text{ (Riesgo = Probabilidad } \times \text{ Consecuencias)}$$

1.1.1 PROBABILIDAD

- CATEGORÍA 1: Valor 5:
 - ◆ Acontecimiento muy poco probable, pero posible.
 - ◆ Periodo de retorno mayor a 10 años.
- CATEGORÍA 2: Valor 12:
 - ◆ Acontecimiento raro, pero que ha ocurrido en alguna ocasión.
 - ◆ Periodo de retorno entre cinco y diez años.
- CATEGORÍA 3: Valor 20:
 - ◆ Acontecimiento poco frecuente.
 - ◆ Periodo de retorno entre tres y cinco años.
 - ◆ Riesgo al que por su naturaleza aleatoria no se le puede atribuir una frecuencia determinada.
- CATEGORÍA 4: Valor 35:
 - ◆ Acontecimiento relativamente frecuente.
 - ◆ Periodo de retorno entre uno y tres años.
- CATEGORÍA 5: Valor 50:
 - ◆ Acontecimiento frecuente.
 - ◆ Periodo de retorno inferior a un año.

1.1.2 CONSECUENCIAS

- CATEGORÍA 1: Valor 15. Consecuencias menores:
 - ◆ Sólo cabe esperar pequeños daños materiales.
- CATEGORÍA 2: Valor 50. Consecuencias significativas:
 - ◆ Pueden producirse daños materiales limitados en alcance e importancia.
 - ◆ Sólo puede esperarse lesiones para individuos con condiciones de salud susceptibles de tener complicaciones.
- CATEGORÍA 3: Valor 100. Consecuencias serias:
 - ◆ Daños materiales considerables.
 - ◆ Posibilidad de lesiones y/o muertes, si no se toman las medidas correctivas eficaces con rapidez.
 - ◆ Efectos adversos al medio ambiente en zonas relativamente limitadas.
- CATEGORÍA 4: Valor 220. Consecuencias críticas:

- ◆ *Daños materiales importantes.*
 - ◆ *Posibilidad de la existencia de varios heridos y/o muertos.*
 - ◆ *Alteraciones importantes al medio ambiente en zonas amplias.*
- **CATEGORÍA 5:** Valor 350. Consecuencias catastróficas:
 - ◆ *Daños materiales irreparables.*
 - ◆ *Cabe esperar que un elevado número de personas se vean afectadas en su vida o su salud.*
 - ◆ *Alteraciones graves en el medio ambiente de zonas muy extensas.*

En el caso anterior, se valorará la categoría en la que se encuentra comprendida la consecuencia más desfavorable, de los tres aspectos considerados.

1.1.3 MÉTODO DE VALORACIÓN DE RIESGOS

PROBABILIDAD	
CATEGORÍA	VALOR
1	5
2	12
3	20
4	35
5	50

CONSECUENCIAS	
CATEGORÍA	VALOR
1	15
2	50
3	100
4	220
5	350

$Rr = P \times C$	
VALORACIÓN	
<i>Rr menor de 1000</i>	RIESGO BAJO
<i>Rr entre 1000 y 3000</i>	RIESGO MEDIO
<i>Rr mayor de 3000</i>	RIESGO ALTO

En la zona de riesgo de Nivel Bajo, se encontrará el umbral a partir del cual se deben adoptar medidas de prevención, sabiendo que el riesgo nulo no existe.

Con este valor relativo estimado de cada riesgo se puede establecer una escala realista y priorizada para el PEMBUR.

Una vez inventariados los riesgos y conocida su magnitud, se describe de manera precisa en cada uno de ellos, que superficie de Burgos y su área de influencia se podrían ver afectadas por la ocurrencia de ese riesgo.

Como hemos mencionado al inicio, el APR-33.01 sólo estaría afectada, por proximidad, a riesgos antrópicos o tecnológicos, es decir, desencadenados u originados por las actividades humanas, como son el riesgo por transporte de mercancías peligrosas y el riesgo de incendio y explosión.

II.7. 1. 1. RIESGOS POR TRANSPORTE DE MERCANCÍAS PELIGROSAS

Origen o causa del riesgo:

El riesgo de transporte de mercancías peligrosas es especialmente peligroso por el tipo de mercancías transportadas.

Estadísticamente, la siniestralidad de los transportes de mercancías peligrosas es menor que en el transporte de otros materiales. No obstante el transporte de mercancías peligrosas entraña dos peligros, el de la propia mercancía transportada y el del vehículo que la transporta. Por otra parte, en caso de siniestro, también existe una alta probabilidad de riesgo de incendio y explosión.

Localización del riesgo

La mayoría de los transportes de Mercancías Peligrosas tienen como origen o destino los dos grandes polígonos industriales de Burgos (Villalonquéjar y Gamonal-Villímar) para lo que los trasportes utilizan como vía principal la Ronda Norte, que constituye el límite Sur del APR-33.01, en su tramo coincidente con la carretera del Cementerio de San José.

Valoración del riesgo

El municipio de Burgos no ha registrado emergencias de este tipo por un periodo superior a 10 años, no obstante, debido al indudable aumento del tráfico en la zona, en los últimos años, consideramos el siguiente nivel de riesgos en el área:

PROBABILIDAD

- CATEGORÍA 2: Valor 12:
 - ◆ Acontecimiento raro, pero que ha ocurrido en alguna ocasión.
 - ◆ Periodo de retorno entre cinco y diez años.

CONSECUENCIAS

- CATEGORÍA 3: Valor 100. Consecuencias serias:
 - ◆ Daños materiales considerables.
 - ◆ Posibilidad de lesiones y/o muertes, si no se toman las medidas correctivas eficaces con rapidez.
 - ◆ Efectos adversos al medio ambiente en zonas relativamente limitadas.

VALORACIÓN DEL RIESGO

$$Rr = P \times C$$

$$Rr = 12 \times 100$$

$$Rr \text{ menor de } 1200 \quad \text{RIESGO MEDIO}$$

II.7. 1. 2. RIESGO DE INCENDIO Y EXPLOSIÓN**Origen o causa del riesgo:**

En este punto se contempla también el riesgo de explosión y deflagración, pues en general son dos fenómenos que se encuentran estrechamente asociados. Consideramos su posible origen en la existencia de depósitos de combustibles en la parcela colindante:

Localización del riesgo

ESTACIÓN DE SERVICIO COMBUSTIBLES VISTALEGRE (AMAORDE S.L.): Carretera Santander, Km. 2 (Centro Comercial "El Mirador"). Burgos.

TIPO DE COMBUSTIBLE	CAPACIDAD LITROS
Gasóleo A	90.000 litros
Gasolina s/Pb de 95 octanos	60.000 litros
Gasolina s/Pb de 98 octanos	30.000 litros
Gasolina súper	30.000 litros

Responsable y nº de teléfono ante cualquier incidencia: D. Gustavo Miguel Adell. Teléfono 947222024

Valoración del riesgo

El municipio de Burgos no ha registrado emergencias por incendio y/o explosión en estaciones de servicio por un periodo superior a 10 años.

De acuerdo al método de evaluación de riesgos establecido en el PEMBUR, consideramos el siguiente nivel de riesgos en el área:

PROBABILIDAD

- CATEGORÍA 1: Valor 5:
 - ◆ Acontecimiento muy poco probable, pero posible.
 - ◆ Periodo de retorno mayor a 10 años.

CONSECUENCIAS

- CATEGORÍA 3: Valor 100. Consecuencias serias:
 - ◆ Daños materiales considerables.
 - ◆ Posibilidad de lesiones y/o muertes, si no se toman las medidas correctivas eficaces con rapidez.
 - ◆ Efectos adversos al medio ambiente en zonas relativamente limitadas.

VALORACIÓN DEL RIESGO

$$Rr = P \times C$$

$$Rr = 5 \times 100$$

$$Rr \text{ menor de } 1000 \quad \text{RIESGO BAJO}$$

II.7. 1. 3. INTERVENCIÓN EN CASO DE EMERGENCIA POR TRANSPORTE DE MERCANCÍAS PELIGROSAS Y POR INCENDIO Y EXPLOSIÓN.

Medidas preventivas:

Cabe destacar las siguientes medidas para prevenir el riesgo de incendio y explosión en el ámbito del APR-33.01:

- Cumplimiento de la Normativa en cuanto a las medidas de seguridad en la construcción de edificios: NBE y CPI-96.
- Instalación de red de hidrantes suficientes.
- Cumplimiento de la normativa de accesibilidad para los vehículos de emergencia.

Con el objeto de contar con un mayor apoyo técnico en la gestión de emergencias de transportes de mercancías peligrosas se constituyó en 1997 el **CERET**, acuerdo de colaboración de la Dirección General de Protección Civil, Ministerio del Interior y **FEIQUE** (Federación Empresarial de la Industria Química Española). El objetivo fundamental de CERET es suministrar información y prestar asistencia especializada a las Autoridades Territoriales Competentes sobre la gestión de emergencias producidas durante el transporte terrestre.

Este acuerdo establece tres niveles de asistencia distintos en función de las características de los productos (peligrosidad, cantidades transportadas, etc.), y de su propia disponibilidad de medios humanos y materiales.

Estos tres niveles son:

- **Nivel 1: Asesoramiento telefónico.** El CERET dispone de fichas de seguridad de los productos peligrosos que pone a disposición de las Autoridades Competentes.
- **Nivel 2: Asesoramiento en el lugar del accidente.** Se desplaza un experto a grupo de expertos al lugar del accidente para ofrecer asesoramiento técnico hasta el fin de la emergencia.
- **Nivel 3: Asistencia con medios materiales en el lugar del accidente.** Para la atención de la emergencia y una mayor eficacia en la actuación de mitigación, algunas empresas que poseen medios materiales específicos para determinados productos los ponen a disposición de las autoridades competentes.

Ante cualquier incendio y explosión, el CECOPAL/Servicio de Protección Civil Municipal de Burgos recibirá la notificación de la emergencia por distintas fuentes, tales como:

- Centro de Castilla y León 112.
- Servicios de otras Administraciones Públicas.

- Otros servicio de emergencia del término municipal de Burgos (Policía, SCIS, etc.).
- Organismos, Empresas o particulares.

En esta etapa se produce la recogida pertinente de información, que permite a los técnicos de Protección Civil, determinar el alcance y gravedad del incendio, así como su localización exacta y su clasificación.

Mediante un protocolo de actuación, donde se recogerá como mínimo la siguiente información:

- tipo de accidente,
- lugar del siniestro,
- identificación del comunicante,
- tiempo transcurrido desde el inicio de la emergencia,

Se obtendrá toda la información posible y datos de interés como el número de víctimas, accesibilidad a la zona de la emergencia, severidad del incendio, identificación de otros riesgos y su posible peligrosidad, etc.

Se da el aviso al SCIS de Burgos y el Jefe del Parque de Bomberos, envía los medios adecuados a la emergencia descrita en el CECOPAL.

El Equipo enviado a controlar el incendio se mantiene enlazado con el CECOPAL de Burgos, el cual conoce de primera mano si con los medios disponibles se puede superar la situación o si tiene que recurrir a otros medios, bien de otros Parques de Bomberos, bien activando otros medios complementarios. Asimismo, el CECOPAL ordenará la intervención de los equipos sanitarios necesarios, en el supuesto de que haya accidentados, y elementos del Grupo Técnico, por si es necesario algún asesoramiento que exija demolición de una infraestructura o la realización de trabajos específicos.

Cualquier información sobre la emergencia, una vez contrastada, será notificada al Director del Plan a través del Coordinador del CECOPAL, requisito de inicio del procedimiento previo a la activación del PEMBUR.

El Director Técnico del PEMBUR y el Coordinador del CECOPAL deberán valorar si la condición que da inicio a la emergencia es una de las contempladas en el PEMBUR, y en caso afirmativo iniciar el procedimiento de la Fase de Alerta. Esta fase es previa a la activación del PEMBUR, con la puesta en conocimiento de la situación al Alcalde de Burgos, que es el Director del PEMBUR.

Desde el CECOPAL se podrán en aviso todos los medios y recursos del PEMBUR, necesarios para controlar el incendio y atender a la emergencia en general, de esta manera se adaptará la respuesta a la realidad del siniestro y se podrán activar los demás grupos operativos (sanitario, seguridad, etc.).

Una vez que se han determinado el nivel de gravedad de la emergencia, ponderando el ámbito territorial de la emergencia, los recursos disponibles para hacerle frente y la capacidad para asumir las consecuencias del incendio, se activará el Plan en su correspondiente Nivel.

Cabe destacar la cercanía al APR-33.01 del PARQUE DE BOMBEROS de Burgos, que se ubica a escasos doscientos metros de distancia, lo que garantiza la actuación del SERVICIO DE EXTINCIÓN DE INCENDIOS Y SALVAMENTOS, de forma casi inmediata en caso de siniestro.



II.7.1.3 SÍNTESIS ANÁLISIS DE RIESGOS

La evaluación de riesgos a los que puede quedar afecta el APR-33.01 se resume de la forma siguiente:

RIESGO	LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCURRENCIA	EFECTOS	VALORES		
				P	C	Rr
Incendio y explosión	ESTACIÓN DE SERVICIO COMBUSTIBLES VISTALEGRE (AMAORDE S.L.): Carretera Santander, Km. 2 (Centro Comercial "El Mirador")	Una energía de activación y la presencia de un comburente y un combustible.	Daños a la integridad de las personas, destrucción de los bienes materiales, el patrimonio cultural y el medio ambiente.	5	100	500 BAJO
Transporte de mercancías peligrosas	Confluencia de la carretera de Santander y la Carretera del Cementerio de San José	Accidente en el vehículo rodado o ferrocarril que transporte este tipo de mercancías.	Daños a la integridad de las personas y al medio ambiente.	12	100	1200 MEDIO

II.8. CUMPLIMIENTO DE LA NORMA TÉCNICA URBANÍSTICA SOBRE EQUIPAMIENTO COMERCIAL DE CASTILLA Y LEÓN

Como consecuencia de la ordenación detallada prevista para el APR-33.01, de la que resulta una edificabilidad máxima destinada a uso comercial de 18.250,20 m²t, y en aplicación de la Ley 16/2002 de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León, de la que se desprende que los establecimientos que se implanten en el ámbito, dada la superficie prevista, tienen la consideración de GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL, resulta de aplicación la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamientos Comerciales de Castilla y León, aprobada por Decreto 28/2010, de 22 de julio.

La Norma Técnica Urbanística sobre Equipamientos Comerciales de Castilla y León, tiene por objeto desarrollar lo previsto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en lo relativo a los criterios para el planeamiento urbanístico que prevea, permita o habilite la implantación de grandes establecimientos comerciales, a causa de sus relevantes efectos sobre la estructura urbana, tanto respecto a su ubicación como en cuanto a las condiciones que han de reunir los servicios y dotaciones asociadas.

En concreto, para el ámbito del APR-33.01, por tratarse de Suelo Urbano no Consolidado, cuyas determinaciones de ordenación detallada deben desarrollarse mediante un instrumento que la norma denomina “planeamiento habilitante” es de aplicación íntegramente el CAPÍTULO III Criterios para el planeamiento habilitante, de la Norma Técnica.

A continuación se reproduce el texto normativo seguido de la justificación de su cumplimiento.

NORMA TÉCNICA URBANÍSTICA SOBRE EQUIPAMIENTO COMERCIAL DE CASTILLA Y LEÓN

CAPÍTULO III

Criterios para el planeamiento habilitante

Artículo 5.– Planeamiento habilitante.

1.– La implantación de grandes establecimientos comerciales debe estar habilitada por un instrumento de planeamiento de desarrollo, previsto en el planeamiento general, que la incluya entre sus determinaciones de ordenación detallada y que cumpla los criterios señalados en los siguientes artículos. Dicho instrumento, denominado planeamiento habilitante, debe ser:

- a) En suelo urbano consolidado, un Plan Especial.***
- b) En suelo urbano no consolidado, un Plan Especial que establezca la ordenación detallada del sector correspondiente completo.***
- c) En suelo urbanizable, un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector correspondiente completo.***

2.- Sin perjuicio de las demás exigencias de la legislación sectorial, para la aprobación del planeamiento habilitante deben solicitarse los informes e incluirse los documentos citados en el artículo 4, con el nivel de detalle correspondiente a la ordenación detallada.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 5.1.b) se redacta el presente PLAN ESPECIAL que establece la ordenación detallada del APR.33.01 “Carretera del Cementerio” del PGOU de Burgos.

Este PLAN ESPECIAL incluye los siguientes documentos:

- a) Un **estudio de movilidad**, que analiza la repercusión de la implantación de establecimientos comerciales, sobre el tráfico, la capacidad y funcionalidad de la red viaria existente, la capacidad, funcionalidad y viabilidad de los sistemas y redes de transporte público, las redes de movilidad ciclista y peatonal, y los sistemas de evacuación en caso de incendio, accidente o cualquier otro riesgo para las personas.
- b) Un **estudio de la repercusión urbanística** de la implantación de establecimientos comerciales prevista, sobre el conjunto del término municipal y sobre el área urbana.

Artículo 6.- Integración en el entorno urbano.

El planeamiento habilitante asegurará la integración del gran establecimiento comercial en el entorno urbano:

- a) Organizando la movilidad que produzca.*
- b) Generando espacios públicos, tales como plazas y ejes comerciales, que favorezcan la articulación espacial y la interacción funcional con el tejido urbano del entorno, conforme al modelo de ciudad compacta y compleja característico de Castilla y León.*
- c) Garantizando que los espacios libres públicos creados con la actuación se conectan de forma efectiva con el sistema general correspondiente.*

El APR-33.01 se encuentra enclavado en un lugar estratégico de la ciudad, junto al complejo comercial “El Mirador”, limitado por el Sur, con la Carretera del Cementerio y por el Este, con la Avda. de Cantabria. Ocupa una posición dominante en altura y desde allí se divisa la totalidad de la ciudad, por lo que podría considerarse un hito urbano de referencia.

Esta situación privilegiada, garantiza tanto su integración en el entorno urbano, como la posibilidad de accesos al ámbito sin que ello genere la necesidad de nuevas dotaciones de viario, además de las existentes, sino tan sólo un refuerzo de éstas últimas.

La solución de ordenación adoptada prevé una única zona o manzana que agrupará toda la edificabilidad permitida, y dos zonas destinadas a dotaciones públicas de viario y espacios libres. La zona de Viario Público ordenada se sitúa limitando el área por el Sur y Oeste,

mientras que la zona de Espacio Libre lo limita por el Norte y Este, envolviendo a la manzana de Uso Terciario, y conectando, de forma sencilla y efectiva, tanto la red viaria prevista como los espacios libres ordenados, con la trama urbana y los viarios y espacios libres existentes.

Artículo 7.– Acceso.

El planeamiento habilitante debe resolver íntegramente las necesidades de acceso al gran establecimiento comercial. A tal efecto el planeamiento habilitante debe:

- a) Analizar el aumento de la movilidad que previsiblemente inducirá en su entorno el gran establecimiento comercial, y establecer las medidas precisas para asegurar un acceso eficiente y evitar la congestión de la red viaria, incluyendo tanto los nuevos viales como los refuerzos de la red existente. Las obras necesarias serán incluidas en el mismo proyecto que las del gran establecimiento comercial, y serán costeadas íntegramente por la promoción.***
- b) Garantizar una conexión suficiente a la red de transporte público, de forma que pueda ponerse en funcionamiento con carácter previo al otorgamiento de la licencia de apertura del gran establecimiento comercial.***
- c) Priorizar de forma efectiva el acceso peatonal y ciclista, asegurando la conexión con las redes locales correspondientes.***
- d) Garantizar una evacuación rápida y segura en caso de incendio, contaminación, accidente o cualquier otro riesgo para la población.***
- e) Cumplir las previsiones de la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras.***

Los aspectos contenidos en este artículo, han sido objeto de estudio y análisis en numerosas ocasiones, tanto por parte de los redactores como parte de los técnicos de infraestructuras y planeamiento de la Gerencia de Fomento, análisis que han tenido como consecuencia diferentes modificaciones requeridas por la Gerencia, y cuyo resultado ha sido la emisión de sendos informes favorables de fechas 29 de octubre y 19 de noviembre de 2013.

En cuanto a la movilidad, el acceso y salida del ámbito queda definida por el viario perimetral del límite Suroeste-Noroeste que parte de la Carretera del Cementerio de San José para dar salida a la Carretera de Santander-Avenida de Cantabria, a través del viario existente, constituyendo la vía básica de acceso al ámbito, con capacidad y condiciones funcionales suficientes, para el servicio del área.

Como refuerzo a la red viaria existente se ha previsto el desdoblamiento del carril que nace en la Glorieta de Cantabria, en dirección hacia el cementerio. Este nuevo carril recorrerá el perímetro de la parcela hasta conectar con la glorieta que actualmente ordena el tráfico de salida y entrada del aparcamiento del Centro Comercial “El Mirador”, y los accesos a la gasolinera de Avia y su salida a la avenida de Cantabria.

Esta única vía pública de acceso y salida estructura el área de forma muy racional y garantiza el adecuado servicio y accesibilidad a la futura edificación y áreas dotacionales. Además, el acceso peatonal también puede realizarse de forma directa tanto desde la Carretera del Cementerio a lo largo del límite Sur del Área, como desde la Avenida de Cantabria, por su límite Este.

La ordenación prevista conecta el viario local previsto con la red de viario público ya existente fuera del ámbito, garantizando su continuidad. Para ello será necesario extender las actuaciones más allá de los límites del APR-33.01, obteniendo los suelos privados que fueren necesarios y reurbanizando aquellos que lo precisen, tal y como se señala en el plano O 10 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

La delimitación de los terrenos exteriores al APR-33.01, necesarios para ejecutar las conexiones con la red municipal existente y que previsiblemente corresponden a las parcelas catastrales 2801603VM4920S0001LJ y 09900A002001940000UH, incluidas parcialmente en el ámbito del PLAN ESPECIAL, se detallará en el documento técnico que contenga las determinaciones completas sobre urbanización del área y su conexión con la red municipal, y su obtención, con cargo a los propietarios del APR-33.01, se remitirá al correspondiente documento técnico de gestión.

Siendo el uso previsto en el área, el Terciario Comercial, los proyectos de edificación que se tramiten justificarán el cumplimiento de lo establecido, para tal uso, en el Documento Básico de Seguridad en caso de incendio DB-SI 5 del Código Técnico de la Edificación, y en concreto, todo lo concerniente a evacuación del edificio en caso de emergencia. No obstante, si fuera preciso, a los efectos de garantizar la intervención de los servicios de emergencia en el interior del ámbito, la ordenación prevista permite la disposición de un anillo perimetral a la edificación prevista, con un ancho mínimo de 5 metros, que permita la circulación por el interior del área.

Esta memoria Vinculante, contienen además, el correspondiente documento síntesis de análisis de riesgos, y la justificación del cumplimiento de la Ley de Accesibilidad y Supresión de barreras Arquitectónicas. En cualquier caso, los instrumentos que desarrollen el presente PLAN ESPECIAL, fundamentalmente el Proyecto de Urbanización, deberán adaptarse a la legislación estatal y autonómica en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras, Ley 3/1998 de 24 de junio y Reglamento D. 217/2001, de 30 de agosto, que la desarrolla, así como a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

En cuanto a la red de transporte público que de servicio al ámbito, no es necesario establecer nuevas líneas, dado que ya existe una línea de autobuses urbanos, la número 14 Plaza de España-Villatoro, con parada en el colindante Centro Comercial el Mirador.

Artículo 8.– Conexión a las redes de servicios urbanos.

1.– El planeamiento habilitante debe garantizar la resolución autónoma de las conexiones del gran establecimiento comercial con las redes de servicios urbanos, incluida:

a) El abastecimiento de agua, justificando tanto la existencia como la procedencia de los recursos hídricos necesarios para satisfacer las demandas que se generen.

b) La depuración de las aguas residuales, justificando que las soluciones de saneamiento y depuración cumplen las normas de calidad del Plan Hidrológico de Cuenca correspondiente cuando se prevean vertidos al dominio público hidráulico.

c) Los refuerzos de las redes existentes que sean necesarios.

2.– Las obras de urbanización necesarias para cumplir lo dispuesto en el apartado anterior se incluirán en el mismo proyecto que las correspondientes al gran establecimiento comercial, y se costearán íntegramente por la promoción.

El PLAN ESPECIAL plantea la conexión a las infraestructuras existentes en función del reducido tamaño del área así como del hecho de que los terrenos tienen la consideración de suelo urbano.

La definición de esquemas de redes de servicios proyectadas, y otras determinaciones sobre urbanización, se contienen básicamente en los planos de ordenación que forman parte de este documento.

Las determinaciones que se incorporan lo son a nivel de esquemas de redes de servicios e infraestructuras, que será preciso desarrollar en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En referencia al ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, o en su defecto instalaciones independientes de captación, potabilización y depuración, tal y como establece el artículo 104.5.a) del RUCYL, el municipio cuenta en la actualidad con suficientes infraestructuras y autorizaciones de captación y vertido como para hacer frente a las demandas del área, más aún teniendo en cuenta el uso previsto y sus dimensiones. El propio PGOU justifica el caudal de agua disponible y su origen así como el tratamiento y vertidos actuales, entendiendo que estas actividades cuentan con informe favorable del Organismo de Cuenca.

Todas las redes de infraestructuras previstas vienen reflejadas en los planos O 08.1-2-3-4-5-6 SERVICIOS URBANOS, tratándose en todo caso de propuestas no vinculantes cuyas bases se establecerán en el correspondiente Proyecto de Actuación del APR-33.01, y su definición más concreta quedará recogida en el necesario Proyecto de Urbanización del APR-33.01.

Artículo 9.– Aparcamientos.

1.– El planeamiento habilitante preverá la siguiente dotación mínima de aparcamiento de uso público al servicio exclusivo del establecimiento comercial, situado sobre terreno cuya titularidad o posesión corresponda al solicitante de la licencia:

a) Para los grandes establecimientos comerciales individuales definidos en la normativa comercial como especializados en bienes de consumo cotidiano, se preverán:

– 6 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie de venta al público, cuando ésta sea igual o superior a 8.000 metros cuadrados.

– 5 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie de venta al público, cuando ésta sea igual o superior a 5.000 metros cuadrados.

– 4 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie de venta al público, cuando ésta sea inferior a 5.000 e igual o superior a 2.500 metros cuadrados.

b) Para los grandes establecimientos comerciales individuales definidos en la normativa comercial como especializados en equipamiento de la persona y del hogar, se preverán:

– 5 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie de venta al público, cuando ésta sea igual o superior a 8.000 metros cuadrados.

– 4 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie de venta al público, cuando ésta sea inferior a 8.000 e igual o superior a 2.500 metros cuadrados.

c) Para los grandes establecimientos comerciales individuales definidos en la normativa comercial como aquellos que comercialicen de forma exclusiva productos que por su naturaleza requieran grandes espacios para su venta, se preverán 3 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie de venta al público ponderada, obtenida multiplicando la superficie de venta al público por un índice corrector de 0,30.

d) Para los grandes establecimientos comerciales colectivos, además de las plazas que correspondan a los establecimientos individuales incluidos en ellos, se preverán otras 2 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie construida total, excluyendo la superficie de aparcamientos y la superficie construida de los grandes establecimientos individuales que estén incluidos en el colectivo.

e) Asimismo se preverán en todo caso 5 plazas de estacionamiento ciclista por cada 100 metros cuadrados de superficie de venta al público, así como espacios dimensionados para el estacionamiento y maniobra del transporte público.

2.– No obstante, el planeamiento general podrá establecer coeficientes de ponderación que permitan reducir hasta un 50% la exigencia de plazas de aparcamiento en función de la proximidad del gran establecimiento comercial al centro urbano.

3.– Al menos el 25 por ciento de las plazas de aparcamiento que se exigen en este artículo se situarán dentro de la edificación o bien en situación subterránea.

4.– La reserva prevista en este artículo es independiente de la que sea exigible para el sector afectado conforme al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Como ya se ha hecho constar, la ordenación prevé acoger superficies comerciales de diferentes tamaños, con la posibilidad de establecer, diferenciados por plantas, tanto establecimientos individuales de gran tamaño especializados en bienes de consumo cotidiano, en equipamiento de la persona y del hogar, o destinados a la comercialización de productos que requieren grandes espacios de venta, como establecimientos comerciales colectivos que agrupen pequeños locales, sin que exista una opción de implantación comercial definitiva, puesto que en la actualidad se están barajando diferentes posibilidades en función del interés mostrado por distintas franquicias y operadores.

Por otro lado, desde la propia Gerencia de Fomento del Ayuntamiento de Burgos, como puede comprobarse a la vista del informe de la Arquitecta Municipal de fecha 4 de julio de 2013, se ha manifestado la necesidad de establecer una ordenación que haga viable la posibilidad de que finalmente, el suelo con aprovechamiento lucrativo resultante pueda albergar diferentes solares edificables, para lo cual se ha solicitado la regulación de las condiciones de partición tanto de la parcela lucrativa resultante de la gestión del ámbito, como del volumen edificable propuesto, sobre y bajo rasante.

Por las dos razones expuestas, todo lo que respecta a la dotación mínima de aparcamiento de uso público al servicio exclusivo de los establecimientos comerciales que finalmente se instalen en el área, y que se regula en el artículo 9 de la Norma Técnica Urbanística (NTU) sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, debe remitirse a los futuros documentos técnicos de edificación y justificarse en ellos; no obstante podemos contemplar una hipótesis intermedia con la finalidad de proporcionarnos un dato lógico aproximado, en defecto de justificaciones verificables.

Si tenemos en cuenta la posibilidad de reserva más amplia, que corresponde a los grandes establecimientos comerciales individuales especializados en bienes de consumo cotidiano (NTU ART.9.1.a)) la previsión de plazas de aparcamiento llega a las 1095 plazas de estacionamiento de vehículos y 913 plazas de estacionamiento de bicicletas, y en aplicación del ART. 9.2 de la Norma, podría reducirse esa dotación hasta un 50%, obteniendo así 548 plazas de estacionamiento de vehículos y 456 plazas de estacionamiento de bicicletas.

Sin embargo, si observamos el caso más reducido, que corresponde a los grandes establecimientos comerciales individuales que comercialicen de forma exclusiva productos que por su naturaleza requieran grandes espacios para su venta (NTU ART.9.1.c)) la previsión de plazas de aparcamiento sólo requiere de 329 plazas de estacionamiento de

vehículos y 274 plazas de estacionamiento de bicicletas, y en aplicación del ART. 9.2 de la Norma, podría reducirse esa dotación hasta un 50%, obteniendo así 164 plazas de estacionamiento de vehículos y 137 plazas de estacionamiento de bicicletas.

Una hipótesis intermedia supondría la reserva de 356 plazas de aparcamiento de vehículos y de 297 plazas de aparcamiento de bicicletas, lo que a razón de 10 m² por plaza de estacionamiento de vehículos y 1,5 m² por plaza de estacionamiento de bicicletas supone una superficie aproximada de 4000 m² de aparcamiento neto, y aplicando el coeficiente de ponderación 1,5 para repercutirle los espacios de circulación y maniobra, estamos en una superficie de aparcamiento al servicio exclusivo del establecimiento comercial, de 6000 m², lo que teniendo en cuenta la superficie de la parcela privada prevista, se puede resolver fácilmente en una única planta.

En todo caso, la dotación de aparcamientos al servicio exclusivo del establecimiento comercial, deberá ubicarse en el interior de la parcela lucrativa privada, preferentemente bajo rasante, y deberá cumplir los estándares mínimos fijados en ART. 24 ORDENANZA VET: VOLUMETRÍA ESPECIAL TERCIARIO de la NORMATIVA de este PLAN ESPECIAL, remitiéndose su justificación a los futuros documentos técnicos de edificación. Se podrán establecer coeficientes de ponderación que permitan reducir hasta un 50% la exigencia de plazas de aparcamiento en función de la proximidad del ámbito al centro urbano, y de las conexiones del mismo con la red de transporte público.

|

DOCUMENTO 2

NORMATIVA: ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO I NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

ART. 1 OBJETO Y NATURALEZA JURÍDICA

Es objeto del presente instrumento de planeamiento la definición de la ordenación detallada del área de planeamiento remitido de suelo urbano no consolidado APR-33.01 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, con las condiciones y efectos que se señalan en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y Reglamento de Urbanismo que la desarrolla, Decreto 22/2004, de 29 de enero (RUCyL). El presente PLAN ESPECIAL desarrolla y complementa convenientemente las determinaciones de ordenación general establecidas en dicho Plan General.

El presente PLAN ESPECIAL, junto con el resto de determinaciones de planeamiento, presenta naturaleza jurídica reglamentaria, en cuanto que desarrolla y concreta, dentro de su ámbito de aplicación, el régimen jurídico-urbanístico del suelo que, con carácter general, se establece en textos normativos de rango superior.

ART. 2 ÁMBITO TERRITORIAL

El ámbito territorial de aplicación del presente PLAN ESPECIAL coincide con el Área de Planeamiento Remitido de suelo urbano no consolidado APR-33.01 que el Plan General de Ordenación Urbana define en sus planos de ordenación, con las correcciones y ajustes que ha sido necesario introducir para adaptarse a la realidad física de los terrenos y de la propiedad, cuya justificación se contiene en la Memoria Vinculante que forma parte del presente documento.

La delimitación física del ámbito de aplicación del PLAN ESPECIAL queda finalmente definida por los planos de ordenación a Escala 1/500 que forman parte del presente documento.

ART. 3 ALCANCE

Las presentes Ordenanzas Reguladoras desarrollan las determinaciones establecidas para el área por el planeamiento de rango superior, completando además las condiciones urbanísticas no definidas por este. Deberán entenderse, en cualquier caso, como complementarias, en lo no regulado expresamente por el presente PLAN ESPECIAL, las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana.

ART. 4 OBLIGATORIEDAD

Toda la documentación, gráfica o escrita, que integra el presente documento, salvo indicación expresa de lo contrario, es vinculante tanto para los particulares como para la Administración, de

manera que cualquier actuación o intervención sobre el área, sea esta de carácter provisional o definitiva, deberá ajustarse a la misma.

ART. 5 VIGENCIA

De acuerdo con lo establecido en los Artº. 60 y 61 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, el acuerdo de aprobación definitiva del presente PLAN ESPECIAL deberá publicarse en el *Boletín Oficial de Castilla y León*, produciéndose su entrada en vigor el día siguiente a la publicación de dicho acuerdo, y mantendrá su vigencia indefinidamente, sin perjuicio de eventuales modificaciones, tal y como se establece en el Artº. 56 de la citada Ley.

ART. 6 EFECTOS

La entrada en vigor del PLAN ESPECIAL le conferirá efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad en los términos recogidos por la legislación urbanística vigente.

ART. 7 MODIFICACIONES

La aprobación y entrada en vigor del presente instrumento de planeamiento se realizará sin perjuicio de las potestades de modificación del mismo que en la legislación urbanística se establecen, bien sea mediante la presentación de un nuevo documento que modifique el presente, en los términos previstos en el Artº. 47 de la LUCyL y 143 del RUCyL, bien por la vía contemplada en los artículos. 58 y 169 de sendos textos legales.

No se entenderá necesaria la tramitación de una modificación del PLAN ESPECIAL si en la fase de gestión procediese el reajuste de los límites del ámbito, aquí definidos, para adecuarlos a la realidad física de los terrenos.

Las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos, no podrán producir variaciones de superficie superiores al 5 por ciento.

ART. 8 CONTENIDO DOCUMENTAL Y DETERMINACIONES

El presente PLAN ESPECIAL presenta el siguiente contenido documental, en desarrollo de lo establecido en los artículos 148 y 136 del RUCyL:

- Memoria Vinculante.
- Ordenanzas Reguladoras.
- Programación de la ejecución: Plan de Etapas
- Estudio económico
- Planos de información
- Planos de ordenación

Asimismo, este instrumento de planeamiento desarrolla los contenidos de ordenación detallada señalados en el Artº. 42 de la LUCYL y 135 y 136 del RUCYL, entre ellos, calificación urbanística, reservas para sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de unidades de

actuación, usos fuera de ordenación, plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos y áreas de tanteo y retracto, con las particularidades de los Artº. 101 a 106 bis del citado reglamento de urbanismo.

ART. 9 NORMAS DE INTERPRETACIÓN

En cuanto a interpretación de las determinaciones del presente PLAN ESPECIAL, regirán los siguientes criterios:

- a) Las determinaciones contenidas en las presentes Normas para la regulación de las distintas zonas del suelo son las especificadas en los planos, sin que pueda deducirse de ningún otro documento del PLAN ESPECIAL consideración contraria a la calificación contenida en los mismos.
- b) Los documentos gráficos y escritos del presente planeamiento son complementarios entre sí, constituyendo el conjunto de ellos, junto con las determinaciones supletorias aplicables del Plan General, base suficiente para la concreción en cada zona de todos los aspectos propios de la calificación urbanística, tales como tipología edificatoria, usos pormenorizados e intensidad de uso.
- c) En el supuesto de discordancia entre planos, prevalecerá el que regule específicamente el aspecto de la ordenación de que se trate.
- d) En todo lo no previsto en las presentes Ordenanzas, regirá lo estipulado en el Plan General de Burgos, específicamente en lo señalado en su **Artº. 1.1.5 Criterios de interpretación** de sus Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ART. 10 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente PLAN ESPECIAL se corresponde con la clasificación de suelo urbano no consolidado, determinación de ordenación general establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos. El desarrollo completo del proceso de gestión urbanística, incluyendo la ejecución de la obra urbanizadora, le conferirá no obstante la condición de suelo urbano consolidado, siéndole aplicable entonces el régimen urbanístico que le corresponda de acuerdo con esta nueva naturaleza.

ART. 11 CALIFICACIÓN DEL SUELO

De acuerdo con lo señalado en el Artº. 101 del RUCyL, la ordenación detallada en suelo urbano no consolidado, comprende, entre otras cuestiones, el de la calificación urbanística, de acuerdo con lo especificado en el Artº. 94 del mismo texto legal.

El presente documento establece, para cada una de las zonas resultantes de la ordenación, mediante la aplicación combinada de los distintos documentos normativos que forman el mismo, los siguientes parámetros definitorios de la calificación urbanística:

- Asignación del uso pormenorizado, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 86.2.a), o indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos todos los demás.
- Asignación de la intensidad de uso o edificabilidad.
- Asignación de la tipología edificatoria.
- Regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias.

Las condiciones de calificación se establecen básicamente mediante la aplicación a cada unidad zonal de la “Ordenanza particular de zona” que proceda:

ORDENANZA	USO	TIPOLOGÍA
VET	TERCIARIO	VOLUMETRÍA ESPECIAL TERCARIO/EDIFICACIÓN AISLADA
SL-EL	DOTACIONAL	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
SL-VL	DOTACIONAL	RED VIARIA LOCAL

ART.º 12 USOS PORMENORIZADOS

El uso asignado a cada unidad de zona, tiene la condición de principal, o mayoritario y se determina en la correspondiente Ordenanza Particular de Zona.

Los posibles usos compatibles o prohibidos a disponer en las distintas zonas del presente ámbito serán los contemplados en el Plan General en función del uso característico asignado.

El uso característico fijado para el área en la ficha del PGOU es el TERCARIO, remitiéndose al plan general en cuanto a los usos compatibles e incompatibles.

A la hora de establecer el índice de variedad de uso obligatorio exigido por el RUCYL, nos encontramos con que, dadas las circunstancias particulares del ámbito, la mayoría de los posibles usos contemplados en el PGOU resultan inadecuados.

En primer lugar, teniendo en cuenta lo reducido del ámbito y que los terrenos se encuentran aislados de las zonas residenciales del entorno por importantes vías de comunicación, como son la Av. de Cantabria y la Carretera del Cementerio, no parece apropiado admitir como compatible el uso Residencial, más aún, dada la proximidad del área al Cementerio Municipal. Por los mismos motivos entendemos que el uso Terciario de Hospedaje tampoco es apropiado.

El uso dotacional de equipamiento privado no resulta adecuado al ámbito, por los mismos argumentos esgrimidos en el epígrafe II.2. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN DE ORDENACIÓN ADOPTADA, donde se justifica que no se hace reserva de suelo para la preceptiva dotación de equipamiento público, aumentando convenientemente la dotación de espacio libre público.

En cuanto al uso Industrial, tampoco parece aconsejable debido, una vez más, a lo reducido del ámbito y a la propia localización y acceso a los terrenos. Tampoco parece lógico establecer en el área el uso Industrial, teniendo en cuenta su proximidad al Polígono Industrial de Villalonquéjar, recientemente ampliado.

Nos encontramos así, con que, el único uso adecuado al ámbito y compatible con el uso característico, es el destinado a OFICINAS, y aunque a efectos de clasificación de usos, se enmarca en el mismo USO TERCIARIO que el característico COMERCIAL, lo cierto es que el propio PGOU establece condiciones particulares, muy diferentes para el uso comercial y el uso de oficinas. Por otro lado, la revisión del PGoub, pendiente de aprobación definitiva, contempla como diferentes el USO COMERCIAL y el USO DE OFICINAS, y por tanto la asignación de usos pormenorizada en este PLAN ESPECIAL encajaría perfectamente con ese documento.

Así pues, se establece un índice de variedad de uso mínimo del 10% destinado al uso TERCIARIO DE OFICINAS.

ART. 13 ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Se ha establecido un índice de variedad de uso de un 10% para el uso de oficinas.

En cuanto a los coeficientes de ponderación correctores a aplicar sobre los usos permitidos para homogeneizar su diferente valor lucrativo con respecto al predominante, se establecen en la unidad, asumiendo para todos los usos el mismo valor, tal y como se justifica en el apartado Justificación de los coeficientes de ponderación entre usos compatibles, del epígrafe II.3.3. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO de la Memoria Vinculante.

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO ≥10% (USO OFICINAS)

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Uso Terciario Comercial	1
Uso Terciario de Oficinas	1

ART. 14 CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL

El presente PLAN ESPECIAL se formula en desarrollo de la ordenación general establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos. Dicho planeamiento general legitima la tramitación y aprobación del presente instrumento de planeamiento de desarrollo.

El Plan General de Ordenación Urbana, establece, para este sector, los siguientes parámetros reguladores básicos, extraídos de los distintos documentos que lo integran:

Área de Planeamiento Remitido APR-33.01 "Camino Cementerio".

Clase y categoría de suelo: Urbano no consolidado

Superficie estimada: 20.400 m²

Parámetros de ordenación del sector:

Determinaciones sobre usos

Uso Característico: Terciario

Uso Compatible: Según ordenanza

Usos Incompatibles: Según ordenanza

Aprovechamientos lucrativos s/ficha: 32.200 m²t

Edificabilidad máxima s/LUCyL: 1 m²t /m²s

ART. 15 APLICACIÓN SUBSIDIARIA Y COMPLEMENTARIA DEL PLAN GENERAL

El Plan General de Ordenación Urbana tendrá plena aplicación subsidiaria y complementaria, en todo lo no regulado expresamente en el presente documento, para todo el ámbito.. De forma específica será de aplicación la normativa reguladora de edificación y urbanización que allí se contiene, de conformidad con la calificación urbanística que se establezca para cada zona.

CAPÍTULO III CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO

ART. 16 UNIDADES DE ACTUACIÓN

Conforme a lo señalado en el Artº. 108 del RUCyL, al establecerse la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado, estos podrán dividirse en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados Unidades de Actuación.

En el presente PLAN ESPECIAL se delimita una única Unidad de Actuación, coincidente con el conjunto del área.

ART. 17 SISTEMA DE GESTIÓN. REPARCELACIÓN Y PARCELACIONES URBANÍSTICAS

El sistema de actuación para la ejecución de las determinaciones contenidas en el instrumento de planeamiento urbanístico se fijará en el correspondiente Proyecto de Actuación, todo ello conforme a lo establecido en el Artº. 241 del RUCyL.

Conforme a lo previsto en el Artº. 240 del RUCyL, el Proyecto de Actuación que desarrolle el presente documento contendrá, como mínimo, las bases para la reparcelación de las fincas. El Proyecto de Actuación conteniendo las determinaciones completas sobre reparcelación, o, en su caso, el de Reparcelación, podrán desarrollar cualquier tipo de estructura parcelaria siempre que se respeten las condiciones de la ordenanza zonal correspondiente a la calificación asignada.

Las parcelaciones urbanísticas deberán realizarse conforme lo establecido en el Artº. 104 de la LUCyL y 309 a 311 del RUCyL, aportando los documentos que sean necesarios, debiendo igualmente adecuarse a las condiciones de parcela mínima que expresamente se señalen para cada ordenanza particular de zona.

ART. 18 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

Quedan reguladas conforme a las normas de procedimiento administrativo aplicables, al régimen establecido en el título IV de la LUCyL y RUCyL, “Intervención en el uso del suelo”, y al Artº. 1.3.6 del PGOU de Burgos.

ART. 19 USOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN O INCOMPATIBLES

Los usos y construcciones declarados fuera de ordenación se regirán por el régimen establecido en el Artº. 64 de la LUCyL y 185 del RUCyL. El presente instrumento de planeamiento declara expresamente los usos, plantaciones, construcciones y edificaciones existentes en régimen de fuera de ordenación, así como incompatibles con el planeamiento, al quedar afectados por zonas dotacionales públicas de cesión obligatoria o espacios privados edificables incompatibles con ellas, debiéndose por tanto proceder a su eliminación a fin de permitir la ejecución de las determinaciones del planeamiento.

En su caso, si fuese necesario, se procederá, en el Proyecto de Actuación, a la valoración de todos estos usos y construcciones, en orden a establecer su indemnización en los términos previstos reglamentariamente.

ART. 20 NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Las condiciones de la edificación se regularán por lo establecido en las Ordenanzas Particulares de Zona contenidas en el presente documento, sin perjuicio de la aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General de Ordenación Urbana en lo no regulado expresamente por aquellas, todo ello en los términos señalados en el Artº. 15 de las presente Ordenanzas. De forma específica, para la regulación de la edificación, tendrá este carácter de normativa supletoria y complementaria, dentro de las determinaciones contenidas en el título I de las Normas Urbanísticas del Plan General, el capítulo 1.5 NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN y el apartado 10º Norma Zonal 10. Actividades económicas terciarias, del capítulo 2.4. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.

20.1 Alineaciones.

De acuerdo con la definición de Alineación establecida en la Disposición Adicional Única del RUCyL, este documento considera alineaciones a las líneas que separan los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos. Asimismo, de conformidad con la definición de Alineación exterior, contenida en el artº 1.5.15 del vigente Plan General de Ordenación Urbana, la consideración de alineación se extiende a las líneas que separan los suelos destinados a espacios libres públicos, de las parcelas edificables.

La implantación de alineaciones a viario o espacios libres no implica la obligatoriedad de edificar sobre dichas alineaciones, debiéndose cumplir en cuanto a posición de la edificación, las condiciones establecidas en la Norma Zonal 10 Actividades económicas terciarias, u otras que pudieran corresponder, del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos.

ART. 21 NORMAS GENERALES DE LOS USOS

Las condiciones de los usos se regularán por lo establecido en las Ordenanzas Particulares de zona contenidas en el presente documento, sin perjuicio de la aplicación subsidiaria y complementaria del Plan General de Ordenación Urbana en lo no regulado expresamente por aquellas, todo ello en los términos señalados en el Artº. 15 de las presente Ordenanzas. De forma específica, para la regulación de los usos, tendrá este carácter de normativa supletoria y complementaria, dentro de las determinaciones contenidas en el título I de las Normas Urbanísticas del Plan General, el capítulo I.4, NORMAS GENERALES DE USO.

ART. 22 NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Las condiciones de la urbanización se regularán por lo establecido con carácter general en la legislación urbanística y en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, específicamente en lo señalado en el capítulo 1.6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN de sus Normas Urbanísticas, donde se desarrollan las condiciones técnicas de diseño e implantación de los diferentes subsistemas de servicios urbanos, tales como red viaria, abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica y alumbrado público.

Las determinaciones completas sobre urbanización podrán venir desarrolladas en el propio Proyecto de Actuación o bien, en forma de Proyecto de Urbanización independiente, debiéndose concretar, en cualquier caso, todos los aspectos relativos a la obra de urbanización, con expresa justificación del cumplimiento de las normas técnicas establecidas en el Plan General.

El carácter y contenidos del Proyecto de Urbanización, venga o no incluido en el Proyecto de Actuación, se encuentran regulados en el Artº. 95 de la LUCyL y 253 del RUCyL. El Proyecto de Urbanización no podrá contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

El Proyecto de Urbanización deberá dar cumplimiento a lo preceptuado en la legislación estatal y autonómica en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras, Ley 3/1998 de 24 de junio y Reglamento D. 217/2001, de 30 de agosto, que la desarrolla, así como a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, asegurando el número total de plazas de aparcamiento destinadas a discapacitados o personas con movilidad reducida. En el Proyecto de Urbanización deberá justificarse la capacidad de los

servicios urbanísticos dispuestos, así como su enlace con las redes existentes y la capacidad de estas para responder al aumento de la demanda.

CAPÍTULO IV ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

ART. 23 ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA. GENERALIDADES

De acuerdo con lo establecido en el Artº. 11 de las presentes Ordenanzas, las condiciones de calificación de cada zona de las que consta el presente PLAN ESPECIAL se establecen básicamente mediante “Ordenanzas particulares de zona”. El presente documento incluye las siguientes “Ordenanzas Particulares”, cuyas condiciones se desarrollan en los artículos siguientes:

ORDENANZA	USO	TIPOLOGÍA
VET	TERCIARIO	VOLUMETRÍA ESPECIAL TERCARIO
SL-EL	DOTACIONAL	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
SL-VL	DOTACIONAL	RED VIARIA LOCAL

A fin de evitar la repetición innecesaria de aspectos ya recogidos en las Normas Urbanísticas del Plan General, solamente se regularán cuestiones específicas que afectan al presente ámbito, haciéndose una amplia remisión al resto de aspectos recogidos en el Plan General.

ART. 24 ORDENANZA VET: VOLUMETRÍA ESPECIAL TERCARIO

24.1 Ámbito de aplicación.

Se corresponde con la zona grafiada en el plano *O 01 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA* del presente PLAN ESPECIAL con las siglas VET.

24.2 Ocupación máxima de parcela y Área de movimiento de la edificación.

El área de movimiento de la edificación se establece en el plano *O 02 ALINEACIONES Y ÁREA DE MOVIMIENTO* del presente PLAN ESPECIAL, habiéndose establecido unos retranqueos mínimos, que cumplen lo previsto en la Norma Zonal 4 del las Normas Urbanísticas del PGOU, para edificación aislada.

La ocupación del terreno por la edificación no podrá exceder de 2/3 de la superficie del área (2/3 de 20.278, 00 m²s=13.518,67 m²s). Teniendo en cuenta que la superficie neta destinada al uso Terciario es de 12.704,88 m²s, y que el resto de superficie corresponde a viario público y espacio libre público, no edificables, la superficie ocupada por la edificación en cualquier caso queda por debajo del límite máximo establecido en el artículo 103. b) 2º del RUCYL.

Los espacios libres privados de parcela no serán edificables sobre rasante.

24.3 Tipología.

Edificación aislada con diseño unitario para toda la manzana de uso terciario, con ordenación de volumetría específica según plano O 03.VOLÚMENES Y ALTURAS MÁXIMAS, con posibilidad de espacios libres privados de parcela.

Se ordenan dos diferentes volúmenes edificados sobre rasante cuyas determinaciones volumétricas se detallan en los planos de ordenación números 2 y 3 que forman parte de este documento.

El primero de los volúmenes, que emerge al Oeste de la manzana, dispondrá de 5 plantas (baja+4) con una altura máxima de 18,00 metros. El volumen que ocupa el resto de la manzana se compone, a su vez, de tres volúmenes diferenciados superpuestos y apoyados unos en otros que se irán adaptando a la topografía del terreno de manera escalonada de tal forma que uno de ellos quede con acceso desde el punto más bajo, el otro desde un punto medio y el último desde la parte superior, junto a la gasolinera del centro comercial. De la misma manera, se establecerán una serie de servidumbres de paso para que los vehículos puedan acceder a las diferentes cotas que presenta la urbanización, de forma que todos los edificios que se proyecten puedan ser fácilmente accesibles.

Un gran aparcamiento semienterrado se proyectará bajo el volumen de dimensiones más grandes en el sentido Este-Oeste. Los otros dos volúmenes se establecen por debajo y por encima de este gran volumen intermedio, dando así respuesta a los condicionantes topográficos que presenta la parcela.

24.4 Definiciones y condiciones de altura

Cota de origen y referencia

Es la cota de nivelación sobre la acera de la planta baja de un edificio, o cota cero del mismo. Sirve para referir la medición de la altura del edificio.

Altura del edificio o altura de cornisa.

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del plano situado en la cota de referencia hasta la cara inferior del forjado de la última planta permitida (excluidos áticos), medida en metros o en número de plantas en el plano de fachada del edificio.

Altura de coronación

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno, desde la cota de origen y referencia hasta el plano superior de los techos de cubierta, si

existieren o, en su defecto, hasta la cara superior del forjado de la última planta permitida (excluidos áticos), medida en metros o en número de .

Medición de alturas

Dada la topografía de la parcela, que presenta fuertes desniveles, y la previsión de una actuación de diseño unitario, la medición de las alturas se hará por tramos de 20 metros, debiendo quedar los volúmenes edificados dentro de la envolvente de sólido capaz definida de acuerdo con las determinaciones del PGOU.

La altura máxima de cornisa queda señalada en el plano *O 05.PERFILES DE LA EDIFICACIÓN* que recoge la sección de los volúmenes ordenados por los puntos más desfavorables. Las cotas indicadas en los planos no son vinculantes. El documento técnico que establezca las determinaciones completas sobre urbanización, fijará con mayor exactitud las cotas de rasantes, y el posterior proyecto de edificación deberá ajustarse a ellas y tomarlas como referencia para la medición de alturas de los edificios.

Altura máxima y mínima del edificio

Se establece una altura máxima de edificio de 5 plantas (Baja+4) y 18 metros.

Se admiten áticos por encima de la altura máxima, en los términos señalados por el Artº 1.5.47.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

No se establece altura mínima.

Construcciones por encima de la altura.

Por encima de la altura máxima del edificio podrán admitirse las construcciones que se relacionan en el artículo 1.5.43 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Burgos.

Altura de planta

Es la distancia vertical entre las dos caras inferiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Altura libre de planta

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo terminado de la misma planta.

- Se establece una altura libre de planta mínima de 3,00 metros.
- No se establece altura libre máxima de planta.

Tipos de plantas

Debido, por un lado, a la topografía de la parcela, con una fuerte pendiente en sentido Noroeste-Sureste, con cotas de que van desde los 897,00 m., en su extremo norte, a una cota mínima de 884,87 m. en su extremo Sureste, es decir, casi 14 m de

desnivel en una longitud de 125 m, y por otro lado, al planteamiento de un único cuerpo edificado en varios volúmenes, no pueden definirse claramente los diferentes tipos de plantas, tal y como los recoge el PGOU, puesto que una misma planta podría tener la consideración de planta sótano, planta semisótano o planta baja, en función de la rasante del terreno en cada una de sus fachadas.

El número y tipos de plantas se definen en el plano O 03.VOLÚMENES Y ALTURAS MÁXIMAS del presente PLAN ESPECIAL. El número de plantas definido no incluye la planta de ático, que podrá realizarse en los términos señalados por el Artº 1.5.47.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU, debiendo computarse en este caso la edificabilidad que se materialice.

24.5 Volumen máximo edificable.

Volumen edificable bajo rasante:

La totalidad de la parcela podrá ser edificada bajo rasante.

Volumen edificable sobre rasante:

Los planos O 02 ALINEACIONES Y ÁREA DE MOVIMIENTO y O 03 VOLÚMENES Y ALTURAS MÁXIMAS definen el sólido capaz máximo admisible (salvo vuelos), pudiendo la edificación no materializar la totalidad del mismo y ajustándose a la edificabilidad máxima asignada al área.

24.6 Cuerpos salientes volados.

Se admiten cuerpos salientes volados, en todos los paramentos exteriores de la edificación, que podrán realizarse en los términos señalados por el Artº 1.5.89 de las Normas Urbanísticas del PGOU, debiendo computarse en este caso la edificabilidad que se materialice, según lo dispuesto en el Artº 1.5.30 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

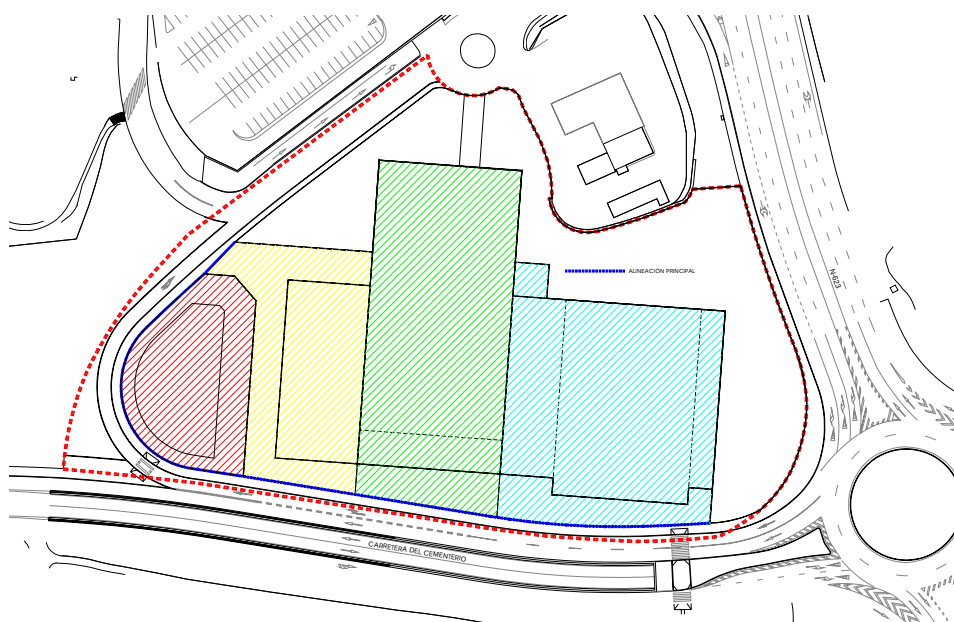
24.7 Parcela mínima

La parcela mínima deberá tener una superficie de al menos 1.000 m² con un frente mínimo a alineación principal de 20 metros.

24.8 Condiciones de parcelación.

Las parcelas resultantes de parcelación, reparcelación o segregación, deberán necesariamente asumir condiciones de medianería y las edificaciones que sobre ellas se construyan serán colindantes entre sí, de modo que se garantice la correcta ejecución y funcionamiento del volumen edificatorio propuesto bajo y sobre rasante de acuerdo con el

esquema orientativo adjunto.



24.9 Condiciones de uso

Se establece como uso característico el USO TERCIARIO COMERCIAL y se admiten como usos compatibles los previstos según las condiciones de uso reguladas en el Artº 2.4.53 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

24.10 Condiciones de aparcamiento

La dotación mínima de aparcamiento de uso público al servicio exclusivo de los establecimientos comerciales que finalmente se implanten en las parcelas con ordenanza **VET: VOLUMETRÍA ESPECIAL TERCIARIO**, deberán cumplir los siguientes estándares mínimos:

a) Para los grandes establecimientos comerciales individuales definidos en la normativa comercial como especializados en bienes de consumo cotidiano, se preverán:

- 6 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie de venta al público, cuando ésta sea igual o superior a 8.000 metros cuadrados.
- 5 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie de venta al público, cuando ésta sea igual o superior a 5.000 metros cuadrados.
- 4 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie de venta al público, cuando ésta sea inferior a 5.000 e igual o superior a 2.500 metros cuadrados.

b) Para los grandes establecimientos comerciales individuales definidos en la normativa comercial como especializados en equipamiento de la persona y del hogar, se preverán:

- 5 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie de venta al público, cuando ésta sea igual o superior a 8.000 metros cuadrados

- 4 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie de venta al público, cuando ésta sea inferior a 8.000 e igual o superior a 2.500 metros cuadrados.

c) Para los grandes establecimientos comerciales individuales definidos en la normativa comercial como aquellos que comercialicen de forma exclusiva productos que por su naturaleza requieran grandes espacios para su venta, se preverán 3 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie de venta al público ponderada, obtenida multiplicando la superficie de venta al público por un índice corrector de 0,30.

d) Para los grandes establecimientos comerciales colectivos, además de las plazas que correspondan a los establecimientos individuales incluidos en ellos, se preverán otras 2 plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie construida total, excluyendo la superficie de aparcamientos y la superficie construida de los grandes establecimientos individuales que estén incluidos en el colectivo.

e) Se preverán en todo caso 5 plazas de estacionamiento ciclista por cada 100 metros cuadrados de superficie de venta al público, así como espacios dimensionados para el estacionamiento y maniobra del transporte público.

Estos estándares mínimos podrán, no obstante, reducirse hasta un 50% previa justificación motivada en el documento técnico de edificación que los contenga.

La totalidad de las plazas de aparcamiento se situarán en la parcela privada preferentemente bajo rasante.

ART. 25 ORDENANZA SL-EL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

25.1 Ámbito de aplicación.

Se corresponde con la zona grafiada en el plano *O 01 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA* del presente PLAN ESPECIAL con las siglas SL-EL.

25.2 Condiciones de edificación

Según las condiciones reguladas en las Normas Urbanísticas del PGOU.

25.3 Condiciones de uso

Zonas públicas calificadas como “Sistema Local de Espacios Libres”, cuyo destino responde al concepto enunciado en el Artº. 38 de la LUCyL “Sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo”, en este caso, al servicio de la zona en la que se ubican.

25.4 Condiciones de urbanización

Serán aplicables las condiciones establecidas en el Artº 1.6.4. del PGOU. Estas condiciones deberán ser observadas por el Proyecto de Urbanización que desarrolle en detalle las determinaciones del presente PLAN ESPECIAL.

ART. 26 ORDENANZA SL-VL. RED VIARIA LOCAL

26.1 Ámbito de aplicación.

Se corresponde con la zona grafiada en el plano *O 01 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA* del presente PLAN ESPECIAL con las siglas SL-VL.

26.2 Condiciones de edificación

Según las condiciones reguladas en las Normas Urbanísticas del PGOU.

26.3 Condiciones de uso

Zonas públicas calificadas como “Red viaria”, cuyo destino responde al concepto enunciado en el Artº. 38 de la LUCyL, “Sistema de espacios destinados a la estancia y desplazamiento de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes”.

26.4 Rasantes.

Las rasantes básicas de la red viaria prevista se definen en los planos *O 04 PERFILES LONGITUDINALES* y *O 09 RED VIARIA* del presente PLAN ESPECIAL, pudiendo el Proyecto de Urbanización introducir los reajustes que resulten necesarios.

26.5 Condiciones de urbanización

Serán aplicables las condiciones establecidas en el Artº 1.6.2. del PGOU. Estas condiciones deberán ser observadas por el Proyecto de Urbanización que desarrolle en detalle las determinaciones del presente PLAN ESPECIAL.

26.6 Condiciones de aparcamiento

La dotación de aparcamientos de uso público exigida se resolverá en la parcela privada, ajustándose a las condiciones establecidas en el Artº 1.4.10 del PGOU.

DOCUMENTO 3

PLAN DE ETAPAS

El Plan de Etapas se relaciona con la naturaleza de las tareas de gestión y ejecución previstas.

Los plazos para la ejecución completa de la actuación urbanística incluyendo gestión, urbanización y edificación se ajustarán a lo establecido en la Modificación del PGOU de Burgos, relativa a los plazos de edificación y delimitación de áreas de tanteo y retracto, aprobada por Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, el 26 octubre de 2000.

Los plazos podrán ser anticipados por los promotores, pudiéndose simultanear la ejecución de la urbanización con la edificación, si se garantiza en la forma que establece el artículo 214 del RUCyL

FORMALIZACIÓN DE CESIONES.

Los terrenos cuya cesión es obligatoria se transferirán a la Administración actuante, en pleno dominio y libres de todo tipo de cargas y gravámenes, en el momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Actuación con determinaciones completas sobre Reparcelación.

La entrega efectiva de los terrenos, completamente urbanizados, para su afección a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al patrimonio público de suelo correspondiente, en su caso, se efectuará tras la recepción de las obras de urbanización.

DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO

No procede delimitación de áreas de tanteo y retracto.

DOCUMENTO 4 ESTUDIO ECONÓMICO

El presente Estudio Económico tiene en cuenta el coste de la ejecución de las infraestructuras junto con las de ejecución de la red viaria, en los términos señalados en el Artº. 198 del RUCYL. Se incluye asimismo la previsión de costes del resto de los gastos de urbanización allí contemplados, como la jardinería y arbolado, o los costes indirectos derivados de la elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, y demás gastos asociados a la gestión urbanística.

Se incluyen igualmente como gastos de urbanización, aunque de forma estimativa, los costes correspondientes a la conexión y refuerzo de las redes generales externas al sector, (entre ellos la obtención de los terrenos necesarios para la conexión de la red viaria del área con la red viaria pública).

El cómputo de indemnizaciones a propietarios o arrendatarios de bienes o derechos incompatibles con el planeamiento se realiza, también, de forma estimativa, aún cuando en el Proyecto de Actuación deberán evaluarse con mayor concreción.

1.- VALORACIÓN DE OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE GESTIÓN

En desarrollo de las estipulaciones de este PLAN ESPECIAL y las determinaciones de la ficha del APR-33.01 “Camino del Cementerio” del PGOU de Burgos, tenemos que el coste estimado de gestión de la unidad, sin perjuicio de su ajuste al final de las obras, es:

GASTOS OBRA DE URBANIZACIÓN		
PRECIO UNITARIO		100,00 €/m2
SUPERFICIE A URBANIZAR		7.573,12 m2s
GASTOS OBRA DE URBANIZACIÓN		757.312,00 €
21% IVA		159.035,52 €
TOTAL GASTOS OBRA DE URBANIZACIÓN		916.347,52 €

GASTOS DERRIBOS, TRASLADOS Y COMPENSACIONES (ESTIMADOS)		
Ud. Derribos, traslados e indemnizaciones		400.000,00 €
21% IVA		84.000,00 €
TOTAL GASTOS DERRIBOS, TRASLADOS Y COMPENSACIONES		484.000,00 €

MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN		
1,50% S/757312		11.359,68 €
TOTAL MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN		11.359,68 €

CONEXIÓN RED VIARIA PÚBLICA		
	OBTENCIÓN DE SUELOS	400.000,00 €
	REURBANIZACIÓN DEL VIARIO PRIVADO	80.000,00 €
	TOTAL CONEXIÓN RED VIARIA PÚBLICA	480.000,00 €

HONORARIOS PROFESIONALES**A) HONORARIOS PROFESIONALES GESTIÓN**

	PLAN ESPECIAL	20.000,00 €
	Proyecto de Actuación y Reparcelación	8.000,00 €
	Gestión PLAN ESPECIAL y Proyectos de Actuación y Reparcelación	2.000,00 €
	Total Honorarios ED + PA + PR del APR 33.01	30.000,00 €
	21% IVA	6.300,00 €
	Total Honorarios ED + PA + PR del APR 33.01+ IVA	36.300,00 €
	Gestiones	3.000,00 €
	SUMA HON. PROFESIONALES GESTIÓN	39.300,00 €

B) HONORARIOS PROFESIONALES URBANIZACIÓN

	Por Proy. y Direc. Urbanización (estimados)	130.000,00 €
	Por Dirección ejecución (estimados)	50.000,00 €
	Por Estudio y Plan de Seguridad estimados)	30.000,00 €
	Gestión y documentación jurídica (estimados)	100.000,00 €
	Permisos, suplidos y otros profesionales	75.000,00 €
	Total honorarios prof. Urbanización (estimados)	385.000,00 €
	21% IVA e impuestos	80.850,00 €
	SUMA HON. PROF. URBANIZACIÓN	465.850,00 €

(Nota: Estos valores podrán ajustarse en las respectivas unidades)

TOTAL EJECUCIÓN URBANIZACIÓN

	TOTAL GASTOS OBRA URBANIZACIÓN:	916.347,52 €
	TOTAL DERRIBOS, TRASL. Y COMPENSACION:	484.000,00 €
	TOTAL MANTENIMIENTO DE URBANIZACIÓN:	11.359,68 €
	TOTAL CONEXIÓN RED VIARIA PÚBLICA:	480.000,00 €
	TOTAL EJECUCIÓN URBANIZACIÓN:	1.891.707,20 €

TOTAL HONORARIOS PROFESIONALES

	HONORARIOS PROFESIONALES GESTIÓN	39.300,00 €
	HONORARIOS PROFESIONALES URBANIZACIÓN	465.850,00 €
	TOTAL HONORARIOS PROFESIONALES	505.150,00 €

	TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	2.396.857,20 €
--	-------------------------------------	-----------------------

Es decir, se estiman los gastos de urbanización (sin perjuicio de ajuste de las partidas en cada proceso), en DOS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (2.396.857,20 €)

Como quiera que esos gastos de urbanización se refieren a las dotaciones públicas a urbanizar en la APR-33.01 "Camino Cementerio", (2.503,62 m2s de viario y 5.069,50 m2s de espacios libres) el

valor unitario por m² de suelo urbanizado, será de: $2.396.857,20 \text{ €} / 7.573,12 \text{ m}^2\text{s} = 316,50 \text{ €/m}^2\text{s}$ sobre la superficie de urbanización (Espacio Libre Público + Viario Local Público).

Respecto a la edificabilidad privada la repercusión de los gastos de urbanización será: $2.396.857,20 \text{ €} / (20.278,0 \text{ m}^2\text{s} * 0,90) \text{ m}^2\text{t} = 131,33 \text{ €/m}^2\text{t}$ sobre la edificabilidad privada.

(Nota: No obstante lo expresado estos valores se ajustarán en el Proyecto de Urbanización específico del APR.33.01)

2.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 136.2.d) del RUCYL establece que los estudios de detalle en sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir en el Estudio Económico un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. En este sentido, dada la escasa entidad de las obras de urbanización previstas para el área, y teniendo en cuenta que el uso previsto es el TERCIARIO/COMERCIAL, la sostenibilidad económica de la actuación resulta evidente.

Esta importante oferta de suelo de usos productivos permitirá un aumento de la actividad económica en el marco del área metropolitana de Burgos, que consideramos suficiente para las futuras necesidades locales y adecuada a las previsiones de crecimiento socioeconómico del municipio.

La actuación urbanística en la unidad de actuación del APR-33.01 “Camino Cementerio”, según las previsiones del PGOU de Burgos, se desarrollará por iniciativa privada, actuando como Urbanizador, el conjunto de propietarios de los terrenos.

En una primera aproximación a la estructura de la propiedad, que se desarrollará en detalle en el correspondiente proyecto de actuación, el Ayuntamiento no es propietario con carácter patrimonial de ninguna finca, si bien resultará adjudicatario de derechos por los siguientes conceptos:

- Con carácter patrimonial, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la superficie de los bienes de uso y dominio público de titularidad municipal existentes en el ámbito.
- Con carácter patrimonial, el aprovechamiento urbanístico que exceda del que corresponde a los propietarios de los terrenos. (10% con carácter general).
- Con carácter de cesión gratuita, todos los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los reservados para la ubicación de nuevos sistemas

generales, para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos, y para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento

- Con carácter de cesión gratuita, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios.
- Con carácter de cesión gratuita y junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras citadas en la letra anterior, cuando deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

La ordenación prevé la cesión al Ayuntamiento de dos parcelas destinadas a dotaciones públicas; una destinada a viario local y otra destinada a espacios libres.

3.1. GASTOS DURANTE EL DESARROLLO DEL APR-33.01. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN NECESARIAS PARA LA TRANSFORMACIÓN DEL SUELO.

El Ayuntamiento de Burgos, en su calidad de Administración actuante, no soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización. Los propietarios del suelo financian la totalidad de los gastos de urbanización; sin embargo, el Ayuntamiento deberá contribuir a los gastos de urbanización en su calidad de titular de los derechos al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la superficie de los bienes de uso y dominio público de titularidad municipal existentes en el ámbito.

Haciendo una aproximación, con base en la información catastral, si descontamos de la superficie total del ámbito la superficie correspondiente a los propietarios obtenemos una superficie de dominio público municipal que equivaldría al 20% de los derechos/obligaciones de la unidad de actuación.

Considerando un coste de urbanización de 2.360.147,63 €, correspondería al Ayuntamiento un gasto aproximado de 472.000 €.

3.2. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL

Los aumentos patrimoniales que se producen con la actuación son:

- Obtención de aprovechamiento urbanístico con carácter patrimonial procedente de la superficie de dominio público incluida en el ámbito (4.000 m²t aprox.).
- Obtención del aprovechamiento urbanístico excedente del correspondiente a los propietarios (2.027,80 m²t).
- Obtención de los suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 12.3 del RD 2/2008 (LEY DE SUELO), y una vez concluidas las actuaciones de urbanización, las parcelas que se adjudiquen al ayuntamiento estarán ya en situación básica de SUELO URBANIZADO, a efectos de su valoración.

Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado se estará a lo dispuesto en el artículo 22 del RD 1492/2011 (REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO).

El valor se obtendrá aplicando a la edificabilidad del ámbito delimitado, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente de acuerdo con la siguiente expresión: $VS=E*VRS$.

Donde:

VS VALOR DEL SUELO URBANIZADO

E EDIFICABILIDAD

VRS VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO

Tomamos como edificabilidad aplicable la atribuida al APR-33.01, esto es 1 M2T/M2S.

Tomamos como valor de repercusión del suelo, el recogido en la última ponencia de valoración del municipio de Burgos, aprobada en el año 2009, que para el uso Comercial, y en la zona de valor R30, en que se localiza el APR-33.01, fija un valor de repercusión de 800 €/m2s.

Aplicamos la fórmula $VS=E*VRS$ y obtenemos un valor del suelo urbanizado de 800,00 €/M2S.

$$VS = 800,00 \text{ €/M2S} = 1 \text{ M2T/M2S} * 800,00 \text{ €/M2T}$$

Aplicando el valor obtenido al aprovechamiento teórico correspondiente al Ayuntamiento obtenemos los siguientes valores:

- Valor de la parcela con aprovechamiento urbanístico procedente de la superficie de dominio público incluida en el ámbito: $4000 \text{ m}^2 \times 800,00 \text{ €/M2T} = 3.200.000 \text{ €}$
- Valor de la parcela con aprovechamiento urbanístico excedente del correspondiente a los propietarios: $2.027,80 \text{ m}^2 \times 800,00 \text{ €/M2T} = 1.297.792 \text{ €}$

De este modo, el valor estimado de los solares correspondientes al Ayuntamiento de Burgos, tras la ejecución y entrega de la urbanización supone unos 3.497.792 €.

3.3. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL.

En este apartado se analizan los presupuestos Municipales, tomando como referencia el presupuesto de los ejercicios 2011 y 2012.

La información presupuestaria utilizada se ha obtenido de la página Web del Ayuntamiento Burgos, centrando el análisis en los presupuestos de inversiones, gastos e ingresos según los artículos, conceptos y grupos de programa directamente relacionados con la actuación urbanística.

Inversiones en infraestructura				
Artículos	Descripción	2011, importes liquidados	2012, importes presupuestados	2013, importes previstos
60	Inversión nueva en infraestructuras y bienes destinados al uso general	4.310.199,91 €	1.075.000,00 €	1.066.280,61 €
61	Inversión de reposición en infraestructuras y bienes destinados al uso general	16.705.164,91 €	4.204.000,00 €	7.173.248,89 €
	Total	21.015.364,82 €	5.279.000,00 €	8.239.529,50 €
	Nº de habitantes	179.251	178.982	179.906
	Inversión en infraestructura por habitante	117,24 €	29,49 €	45,80 €

El cálculo de la ratio Inversión, Gasto o Ingreso por habitante se realiza sobre el último dato de padrón municipal, publicado por el Instituto Nacional de Estadística en fecha 1 de enero de 2012, que señala para el municipio de Burgos un total de 179.906 habitantes.

Centrando el análisis en los presupuestos de gastos e ingresos corrientes, se observa que la participación de cada uno de los capítulos sobre los totales gastos o ingresos corrientes, así como el importe unitario, por habitante, es:

Gastos derivados del urbanismo				
Grupo de programa	Descripción	2011, importes liquidados	2012, importes presupuestados	2013, importes previstos
150	Administración General de vivienda y urbanismo	1.120.686,20 €	1.178.124,41 €	1.209.853,19 €
151	Urbanismo. Oros gastos	0,00 €	0,00 €	573.791,66 €
155	Vías públicas	6.607.781,16 €	3.998.910,56 €	2.489.069,50 €
450	Administración General de infraestructuras	1.931.843,01 €	2.237.000,00 €	2.289.580,00 €
459	Otras infraestructuras	20.140.770,44 €	3.815.050,00 €	876.734,16 €
	Total	29.801.080,81 €	11.229.084,97 €	7.439.028,51 €
	Gastos derivados del urbanismo por habitante	166,25 €	62,74 €	41,35 €
	Presupuesto de gastos	191.323.000,00 €	192.000.000,00 €	186.500.000,00 €
	Porcentaje de gastos derivados de urbanismo	15,58%	5,85%	3,99%

Ingresos derivados del urbanismo				
Conceptos	Descripción	2011, importes liquidados	2012, importes presupuestados	2013, importes previstos
11300	Impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana	43.336.643,10 €	47.513.296,80 €	47.513.296,80 €
11600	Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana	9.170.983,83 €	10.966.833,99 €	6.000.000,00 €
32100	Licencias urbanísticas	782.184,85 €	309.600,00 €	30.900,00 €
39100	Multas por infracciones urbanísticas	136.114,46 €	80.000,00 €	80.000,00 €
60300	Venta de parcelas patrimonio público del suelo	508.474,57 €	12.563.789,03 €	5.000.000,00 €
	Total	53.934.400,81 €	71.433.519,82 €	58.624.196,80 €
	Ingresos derivados del urbanismo por habitante	300,89 €	399,11 €	325,86 €
	Presupuesto de ingresos	191.323.000,00 €	192.000.000,00 €	186.500.000,00 €
	Porcentaje de ingresos derivados de urbanismo	28,19%	37,20%	31,43%

Teniendo en cuenta por un lado las inversiones y gastos por habitante (87,15 €/hab.) y por otro lado, los ingresos previstos por habitante (325,86 €/hab.), consideramos que la mayor superficie de suelo dotacional público (viario y zonas verdes), con su correspondiente coste de mantenimiento, compensa sobradamente la actuación.

Puesto que no se prevé uso residencial con el correspondiente aumento de población, no procede estimación sobre la cuantía de los ingresos corrientes producidos por el nuevo patrimonio inmobiliario, vehículos, transferencias corrientes y otros ingresos derivados del mayor tamaño poblacional.

Se constata, en definitiva, que la actuación urbanística que supone el desarrollo del APR-33.01 es sostenible económicamente, pues es capaz de generar los recursos necesarios para el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios derivados de la creación del nuevo espacio urbano.

DOCUMENTO 5

ESTUDIO DE MOVILIDAD

De acuerdo con lo establecido en el artículo 5.2 del DECRETO 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, se redacta el presente documento a fin de analizar la repercusión que, sobre el tráfico, sobre la capacidad y funcionalidad de la red viaria existente, sobre la capacidad, funcionalidad y viabilidad de los sistemas y redes de transporte público, sobre las redes de movilidad ciclista y peatonal, y sobre los sistemas de evacuación en caso de incendio, accidente o cualquier otro riesgo para las personas, tiene la implantación de un equipamiento comercial en el área de planeamiento remitido APR-33.01.

1.- REPERCUSIÓN SOBRE EL TRÁFICO

Dado el reducido tamaño del ámbito y la superficie que se destina al uso comercial, muy inferior a la que ocupan los grandes equipamientos comerciales, y teniendo en cuenta su ubicación, en el casco urbano, junto al complejo comercial “El Mirador”, la Carretera del Cementerio y la Avda. de Cantabria, podemos afirmar que la repercusión que, sobre el tráfico actual, puede tener la implantación en el APR-33.01 de un nuevo equipamiento comercial, es escasa.

No obstante, a fin de justificar la no alteración de los niveles de servicio de los viales del entrono, se ha solicitado la redacción de un estudio de tráfico que justifique la viabilidad de la solución propuesta, estudio que será aportado a la mayor brevedad posible, como anexo al PLAN ESPECIAL DEL APR-33.01.

2.- REPERCUSIÓN SOBRE LA CAPACIDAD Y FUNCIONALIDAD DE LA RED VIARIA EXISTENTE

La implantación de un equipamiento comercial en el ámbito del APR-33.01 no genera la necesidad de nuevas dotaciones de viario, además de las existentes sino, tan sólo, un refuerzo de éstas últimas.

Como refuerzo a la red viaria existente, a fin de aumentar la capacidad de la conexión con la denominada “Ronda Norte”, se ha previsto el desdoblamiento del carril que nace en la Glorieta de Cantabria, en dirección hacia el cementerio. Este nuevo carril recorrerá el perímetro de la parcela hasta conectar con la glorieta que actualmente ordena el tráfico de salida y entrada del aparcamiento del Centro Comercial “El Mirador”, y los accesos a la gasolinera de Avia y su salida a la avenida de Cantabria.

Esta única vía pública de acceso y salida estructura el área de forma muy racional y garantiza el adecuado servicio y accesibilidad a la futura edificación y áreas dotacionales.

La ordenación prevista conecta el viario local previsto con la red de viario público ya existente fuera del ámbito, garantizando su continuidad. Para ello será necesario extender las actuaciones más allá de los límites del APR-33.01, obteniendo los suelos privados que fueren necesarios y reurbanizando aquellos que lo precisen, tal y como se señala en el plano O 10 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

La delimitación de los terrenos exteriores al APR-33.01, necesarios para ejecutar las conexiones con la red municipal existente y que previsiblemente corresponden a las parcelas catastrales 2801603VM4920S0001LJ y 09900A002001940000UH, incluidas parcialmente en el ámbito del PLAN ESPECIAL, se detallará en el documento técnico que contenga las determinaciones completas sobre urbanización del área y su conexión con la red municipal, y su obtención, con cargo a los propietarios del APR-33.01, se remitirá al correspondiente documento técnico de gestión.

El acceso y salida del ámbito queda definida por el viario perimetral del límite Suroeste-Noroeste que parte de la Carretera del Cementerio de San José para dar salida a la Carretera de Santander-Avenida de Cantabria, a través del viario existente, constituyendo la vía básica de acceso al ámbito, con capacidad y condiciones funcionales suficientes, para el servicio del área.

3.- REPERCUSIÓN SOBRE LA CAPACIDAD, FUNCIONALIDAD Y VIABILIDAD DE LOS SISTEMAS Y REDES DE TRANSPORTE PÚBLICO.

El municipio de Burgos cuenta con una red de transporte público que incluye varias líneas con parada en las cercanías del ámbito del APR-33.01. Una de estas líneas, la número 14 que circula cada 40 minutos entre la Plaza de España y el barrio de Villatoro, cuenta con parada en el colindante Centro Comercial el Mirador.



No se considera necesario la implantación de nuevas líneas ni tampoco modificar el trazado de la actual línea 14 ni la ubicación de nuevas paradas.

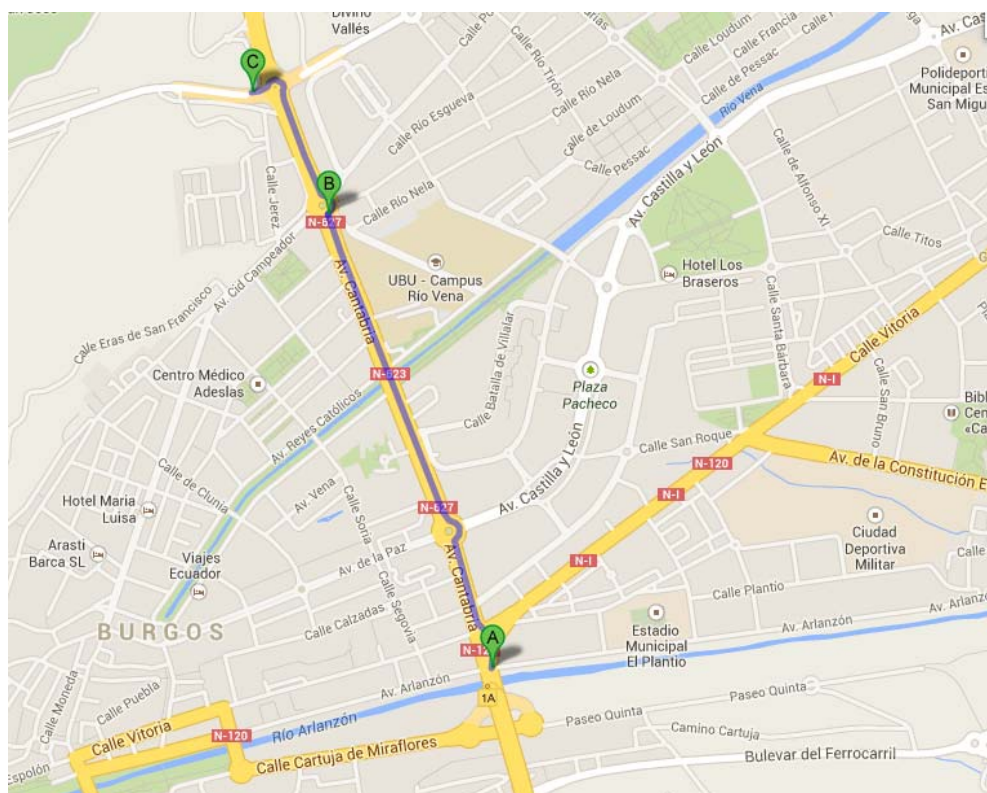
4.- REPERCUSIÓN SOBRE LAS REDES DE MOVILIDAD CICLISTA Y PEATONAL

La movilidad ciclista y peatonal, se ha convertido, desde hace unos años, en una alternativa real para la mejora de la movilidad y la accesibilidad en todo el casco urbano de Burgos.

Caminar es la forma de desplazarse más saludable para distancias inferiores a 1 ó 2 km, de modo que debemos pensar en que una de las maneras más indicadas de acceso al ámbito es la peatonal. Sirva como referencia que, la distancia desde la Plaza del Cid, que podemos considerar como centro de la ciudad, hasta el APR-33.01, es de unos 2 km.

El acceso peatonal puede realizarse de forma directa tanto desde la Carretera del Cementerio a lo largo del límite Sur del Área, como desde la Avenida de Cantabria, por su límite Este.

Para distancias hasta 5 ó 10 km la bicicleta es el vehículo ideal en un área metropolitana llana como la de Burgos, que cuenta con una extensa red de “carril bici”, existiendo posibilidad de llegar por este tipo de carril, hasta una distancia de sólo 350 metros del ámbito, por el “carril bici” que discurre por la Avenida de Cantabria, y que conecta con el resto de red ciclista municipal.



A pesar de no existir red ciclista municipal hasta el mismo ámbito, es precisamente la condición de “ciudad tranquila” la que nos permite circular por las zonas más transitadas sin demasiado riesgo del tráfico rodado, para acceder al ámbito a través del viario previsto.

5.- SOBRE LOS SISTEMAS DE EVACUACIÓN EN CASO DE INCENDIO, ACCIDENTE O CUALQUIER OTRO RIESGO PARA LAS PERSONAS

En cuanto a las condiciones de aproximación y entorno a las edificaciones previstas en la ordenación, a los efectos de garantizar la intervención de bomberos y de otros servicios de emergencia el recorrido previsto queda reflejado en el plano O 09 RED VIARIA: SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO. Siendo el uso previsto en el área, el Terciario Comercial, los proyectos de edificación que se tramiten justificarán el cumplimiento de lo establecido, para tal uso, en el Documento Básico de Seguridad en caso de incendio DB-SI 5 del Código Técnico de la Edificación, y en concreto, todo lo concerniente a evacuación del edificio en caso de emergencia. No obstante, si fuera preciso, a los efectos de garantizar la intervención de los servicios de emergencia en el interior del ámbito, la ordenación prevista permite la disposición de un anillo perimetral a la edificación prevista, con un ancho mínimo de 5 metros, que permita la circulación por el interior del área.

Cabe destacar la cercanía al APR-33.01 del PARQUE DE BOMBEROS de Burgos, que se ubica a escasos doscientos metros de distancia, lo que garantiza la actuación del SERVICIO DE EXTINCIÓN DE INCENDIOS Y SALVAMENTOS, de forma casi inmediata en caso de siniestro.



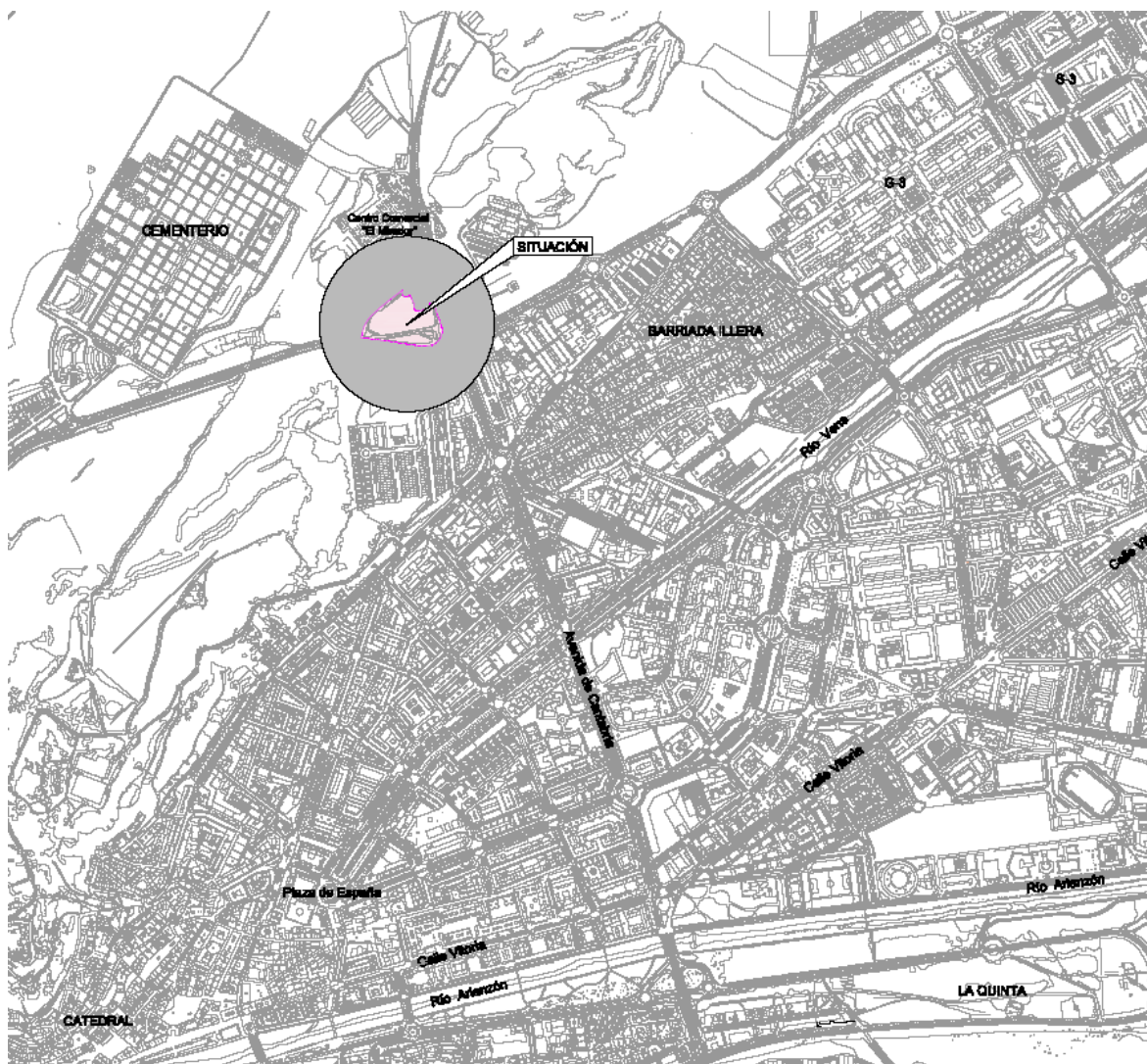
La Memoria Vinculante de este PLAN ESPECIAL, contienen además, el correspondiente documento síntesis de análisis de riesgos, y la justificación del cumplimiento de la Ley de Accesibilidad y Supresión de barreras Arquitectónicas. En cualquier caso, los instrumentos que desarrollen el presente PLAN ESPECIAL, fundamentalmente el Proyecto de Urbanización, deberán adaptarse a la legislación estatal y autonómica en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras, Ley 3/1998 de 24 de junio y Reglamento D. 217/2001, de 30 de agosto, que la desarrolla, así como a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

DOCUMENTO 6

ESTUDIO DE REPERCUSIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 5.2 del DECRETO 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, se redacta el presente documento a fin de analizar la repercusión urbanística que, sobre el conjunto del término municipal y sobre el área urbana, tiene la implantación de un equipamiento comercial en el área de planeamiento remitido APR-33.01.

El APR-33.01 se encuentra enclavado en un lugar estratégico de la ciudad, junto al complejo comercial “El Mirador”, limitado por el Sur, con la Carretera del Cementerio y por el Este, con la Avda. de Cantabria. Ocupa una posición dominante en altura y desde allí se divisa la totalidad de la ciudad, por lo que podría considerarse un hito urbano de referencia. Esta situación privilegiada, garantiza tanto su integración en el entorno urbano, como la posibilidad de accesos rodado, ciclista y peatonal al ámbito.



La solución de ordenación adoptada prevé una única zona o manzana que agrupará toda la edificabilidad permitida, y dos zonas destinadas a dotaciones públicas de viario y espacios libres. La zona de Viario Público ordenada se sitúa limitando el área por el Sur y Oeste, mientras que la zona de Espacio Libre lo limita por el Norte y Este, envolviendo a la manzana de Uso Terciario, y conectando, de forma sencilla y efectiva, tanto la red viaria prevista como los espacios libres ordenados, con la trama urbana y los viarios y espacios libres existentes.



A parte de lo anterior, dado el reducido tamaño del ámbito y la superficie que se destina al uso comercial, muy inferior a la que ocupan los grandes equipamientos comerciales, y teniendo en cuenta su ubicación en el núcleo urbano, podemos afirmar que no existe repercusión urbanística reseñable derivada de la implantación de un nuevo equipamiento comercial en el APR-33.01

FIRMAS Y FECHA DEL DOCUMENTO

Con los presentes datos queda a juicio de los técnicos que suscriben suficientemente definido el PLAN ESPECIAL DEL APR.33.01, del PGOU de Burgos, del que se dará más perfecta cuenta con la documentación gráfica que se acompaña.

LOS REDACTORES:

LA PROPIEDAD:



D. José Manuel Méndez Primo.-
Colegiado Nº 2.259 COACYLE

PROMOCIONES NEFERTEM, S.L.



D. Valentín Álvarez Méndez.-
Colegiado Nº 12.387 CICCIP

INDUSTRIAS EMPRESARIALES SELDON, S.L.

D. Pedro del Barrio Riaño.-
Colegiado Nº 45 COACYLE

AMAORDE, S.L.



INMOBILIARIA RIO ARLANZÓN, S.L.

Burgos, diciembre de 2013