



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE BURGOS

#### GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA

Anuncio del acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Burgos en sesión ordinaria celebrada el día 21 de abril de 2023, relativo a la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos en las parcelas E y F del Plan Parcial Parral (calle Batalla de las Navas de Tolosa), promovida por Azoe Inmuebles, S.L.

El Excmo. ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 31 de agosto de 2022, acordó aprobar inicialmente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos en las parcelas E y F del Plan Parcial Parral (calle Batalla de las Navas de Tolosa), promovida por Azoe Inmuebles, S.L., según documentación registrada en la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda el 1 de julio de 2022, al número 791.

Con fecha 24 de marzo de 2023 la jefa del Departamento de Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, emite informe, el cual se transcribe a continuación:

«El Excmo. ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de agosto de 2022 acordó la aprobación inicial de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos en parcelas E y F del Plan Parcial Parral (calle Batalla de las Navas de Tolosa), promovida por Azoe Inmuebles, S.L. según documentación presentada en la Gerencia de Urbanismo el 1 de julio de 2022 al número 791.

De conformidad con el artículo 52.2 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León se abrió un periodo de información pública de dos meses, mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 29 de septiembre de 2022, prensa local de fecha de 20 de octubre de 2022, tablón de edictos y página web del Ayuntamiento de Burgos, sin que se haya presentado alegación alguna.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la mencionada norma, así como lo dispuesto en el artículo 153 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, se han recabado los preceptivos informes sectoriales habiéndose recibido los siguientes:

1) Registro general de entrada número 61.711 y fecha 11/11/2022: informe de la Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental, de la Consejería Medio Ambiente, Vivienda, Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, en el que se concluye que la modificación está entre los supuestos excluidos del procedimiento de



evaluación ambiental estratégica conforme al Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica.

2) Registro general de entrada número 56.748 y fecha 26/9/2022: informe de la Secretaría General de Telecomunicaciones e Infraestructuras del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, en el que se concluye que el informe es favorable.

3) Registro General de Entrada número 60.546 y fecha 2/11/2022: informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero, dependiente del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

4) Registro General de Entrada número 69.331 y fecha 21/12/2022 Informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente Ordenación del Territorio y Urbanismo.

5) Registro General de Entrada número 61.919 y fecha 15/11/2022: Informe de la Secretaría de Transportes y Movilidad, Dirección General de Aviación Civil dependiente del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana.

Vistos el artículo 52.4 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el artículo 153 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Considerando que se han recabado los preceptivos informes sectoriales y habiendo transcurrido los plazos previstos en las mencionadas normas, nada obsta para elevar al Excmo. ayuntamiento Pleno, previo dictamen favorable de la comisión informativa de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda la propuesta de aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos en parcelas E y F del Plan Parcial Parral (calle Batalla de las Navas de Tolosa), promovida por Azoe Inmuebles, S.L. según documentación presentada en la Gerencia de Urbanismo el 1 de julio de 2022 al número 791».

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

En virtud de lo expuesto, la Comisión de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, y en su nombre el presidente de la misma propone a V.E. adopte el siguiente acuerdo.

#### ACUERDO

*Primero.* – Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos en las Parcelas E y F del Plan Parcial Parral (calle Batalla de las Navas de Tolosa), promovida por Azoe Inmuebles, S.L., según documentación registrada en la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda el 1 de julio de 2022, al número 791.



*Segundo.* – Notificar el presente acuerdo al promotor y notificarlo asimismo a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a la Administración de la Comunidad de Castilla y León, remitiéndoles un ejemplar del instrumento aprobado en soporte digital y sólo a esta última, además, un ejemplar diligenciado del instrumento aprobado.

*Tercero.* – De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.2 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, publicar el presente acuerdo en la página web del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de Castilla y León. A efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, como anexo al acuerdo se publicarán en el BOCyL la memoria vinculante y las normas urbanísticas del instrumento aprobado, entendiéndose como tales exclusivamente los documentos escritos de carácter normativo; asimismo se publicará una relación de los demás documentos que integren el instrumento aprobado. Asimismo, de conformidad con el artículo 175.5 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el artículo 70.2 de la Ley de Bases del Régimen Local, publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el presente acuerdo y como anexo al mismo antedicha documentación.

*Cuarto.* – Facultar al presidente de la Comisión de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda y en caso de ausencia, vacante o impedimento al vicepresidente, para la firma de cuantos documentos sean precisos para llevar a efecto este acuerdo.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la publicación, recurso contencioso-administrativo, en aplicación del artículo 8.1, párrafo final de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, según redacción dada por la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica del Poder Judicial, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Burgos, de conformidad con el artículo 46 de la citada Ley 29/1998. Todo ello sin perjuicio de cualesquiera otras acciones que estime procedentes.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 175.5 del Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

En Burgos, a 11 de mayo de 2023.

El Gerente Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda,  
Fernando Inés Gallo

\* \* \*



RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1. – MEMORIA INFORMATIVA.
  - 1.1. – Antecedentes y objetivos.
  - 1.2. – Promotor del documento.
  - 1.3. – Redactor del documento.
  - 1.4. – Representación.
  - 1.5. – Soporte jurídico.
  - 1.6. – Ámbito de la modificación puntual.
  - 1.7. – Descripción urbanística del ámbito.
  - 1.8. – Descripción jurídica del ámbito: propiedad del suelo.
2. – MEMORIA VINCULANTE.
  - 2.1. – Objeto de la modificación puntual.
  - 2.2. – Justificación de la modificación puntual.
  - 2.3. – Descripción de la modificación propuesta.
    - 2.3.1. Modificación de las alineaciones de las parcelas E y F.
    - 2.3.2. Modificación de la AA-E-22.05 «Batalla de las Navas de Tolosa».
  - 2.4. – Identificación pormenorizada de la modificación.
  - 2.5. – Justificación de que la modificación propuesta respeta las determinaciones.
  - 2.6. – Resumen ejecutivo.
3. – AFECCIONES DE LA MODIFICACIÓN A LA NORMATIVA SECTORIAL.
  - 3.1. – Protección del patrimonio cultural.
  - 3.2. – Afección de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de burgos.
  - 3.3. – Justificación acústica.
  - 3.4. – Afección a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos: análisis de riesgos.
  - 3.5. – Afección a las redes públicas de infraestructuras energéticas.
  - 3.6. – Afección a las redes públicas de comunicaciones electrónicas.
  - 3.7. – Afección al dominio público hidráulico.
  - 3.8. – Accesibilidad y eliminación de barreras.
  - 3.9. – Trámite ambiental.
  - 3.10. – Impacto de género y sobre otros colectivos sociales.
4. – ESTUDIO ECONÓMICO.
5. – CONTENIDO DEL DOCUMENTO.

\* \* \*



## 2. – MEMORIA VINCULANTE

### 2.1. – Objeto de la modificación puntual.

El objeto de esta modificación puntual es ajustar el planeamiento vigente a la realidad físico-jurídica de las parcelas E y F resultantes del desarrollo urbanístico del Plan Parcial «El Parral».

Así mismo, es objeto de este instrumento, rectificar la denominación y modificar las determinaciones contenidas en la Ficha de condiciones de desarrollo de la Actuación Aislada de Urbanización de Suelo Urbano Consolidado AA-U-22.05 del vigente PGOUB, para ajustar su ámbito por el norte, sur y oeste, a las alineaciones de la parcela F y sentar las bases para la necesaria expropiación de los suelos privados incluidos en su delimitación y que corresponden a la totalidad de la parcela F.

### 2.2. – Justificación de la modificación puntual.

La finalidad esencial del planeamiento urbanístico es conseguir la mejor ordenación posible para el uso del suelo y regular las condiciones para su transformación y conservación. Este objetivo se encuentra encaminado y sometido a la consecución del interés general. La modificación puntual propuesta atiende al interés general y a la función social de la propiedad, en tanto que corrige, ajusta y completa el contenido del PGOUB en el ámbito de la modificación y concretamente:

– Corrige la ordenación detallada en relación con las alineaciones de las parcelas E y F resultantes del desarrollo urbanístico del Sector «El Parral», para adaptarlas a la realidad física y jurídica.

– Corrige la designación de la actuación aislada, con la denominación Actuación Aislada de Expropiación AA-E-22.05 «Batalla de las Navas de Tolosa»; ajusta su delimitación a las alineaciones norte, sur y oeste de la parcela F y completa las determinaciones contenidas en su ficha de condiciones de desarrollo incluyendo las bases para la obtención de los terrenos privados necesarios para la ejecución de los sistemas locales EQ-CO-AA-E-22.05 y EL-AA-E-22.05 que se recogen en el anexo 1 a la memoria vinculante del PGOUB.

### 2.3. – Descripción de la modificación propuesta.

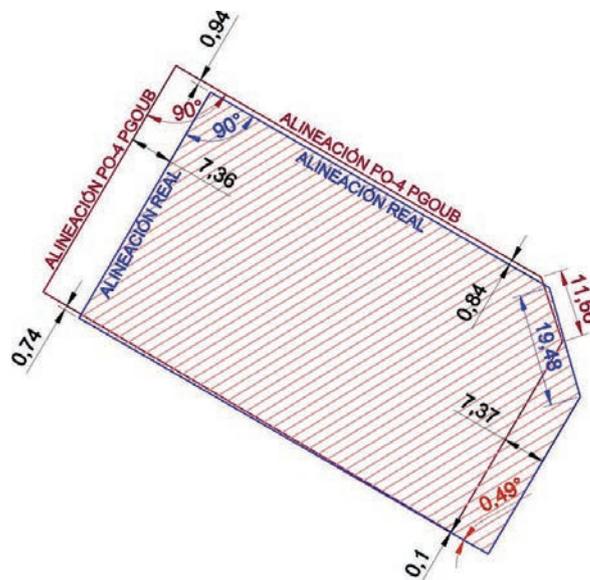
#### 2.3.1. Modificación de las alineaciones de las parcelas E y F.

La modificación puntual propone modificar las alineaciones que se señalan en el plano de Ordenación Detallada del Suelo Urbano PO-4 Hoja 2, de modo que coincidan con las alineaciones reales heredadas del planeamiento previo que se ajustan a la realidad física de los solares urbanizados y a la realidad jurídica de las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad.

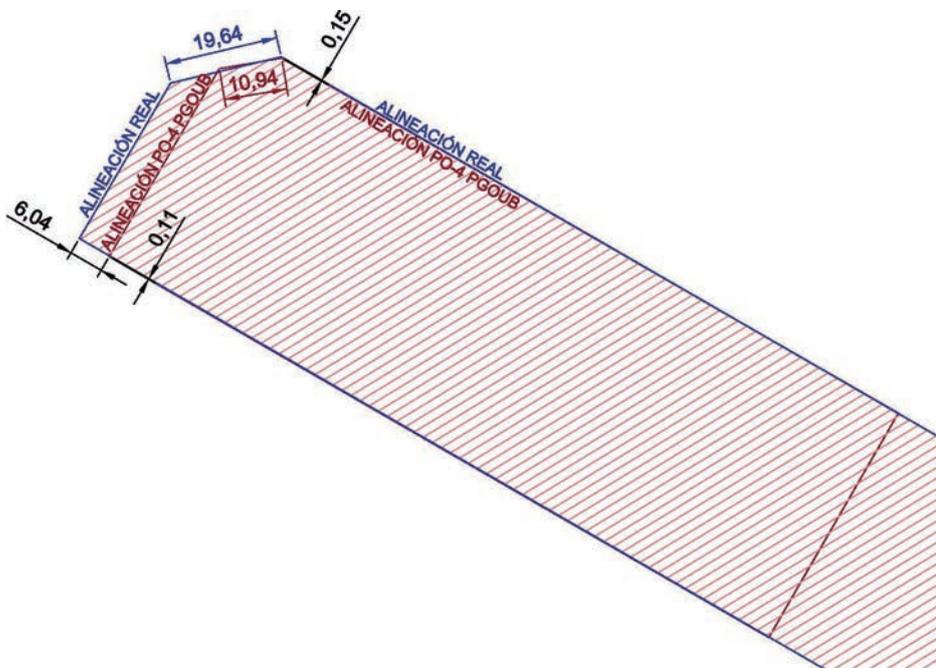
Los esquemas que siguen muestran de una forma clara la diferencia existente entre los solares urbanizados (rayados en color rojo) y las previsiones del Planeamiento General.



Las alineaciones establecidas por el planeamiento para el solar finalista correspondiente a la parcela resultante E, muestran un ligero giro hacia el norte y un desplazamiento superior a los 7 metros hacia el noroeste y de casi 1 metro en dirección noreste. La longitud de la alineación en chaflán orientada hacia el Este se reduce casi a la mitad.



En cuanto a las alineaciones del solar correspondiente a la parcela F, coinciden sensiblemente por el noreste y suroeste, pero muestran un desplazamiento superior a los 6 metros hacia el sureste. Al igual que en la parcela E, la longitud de la alineación en el chaflán norte, se reduce casi a la mitad.



La modificación propuesta se limita a desplazar las alineaciones establecidas por el planeamiento vigente en su Plano de Ordenación Detallada del Suelo Urbano (PO-4 Hoja 22a y 22b)) ajustándolas a la realidad física y jurídica de los solares urbanizados que se corresponden con las parcelas E y F resultantes del desarrollo urbanístico del Plan Parcial «El Parral».

El reajuste de las alineaciones propuesto no produce incremento de la edificabilidad lucrativa de la parcela E, dado que se reduce la superficie del solar, pero se mantiene la altura establecida por el planeamiento, con lo que el volumen edificable disminuye.

El esquema que se acompaña, refleja una comparativa entre el volumen edificable (sólido capaz) que resulta aplicando las condiciones que señala el planeamiento urbanístico y el volumen edificable que resulta con las alineaciones propuestas por la modificación, aplicando lo dispuesto en el artículo 40.1.b) 1.º del RUCyL que define los derechos de los propietarios de suelo urbano consolidado.



PARCELA E	CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA VIGENTES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTAS
INFORMACIÓN GRÁFICA		
ALINEACIONES	PGOUB Plano de Ordenación Detallada del Suelo Urbano (PO-4 Hojas 22a-22b)	MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOUB P-05 MODIFICACIÓN ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO
SUPERFICIE DEL SOLAR EDIFICABLE	3.630,00 m <sup>2</sup> s	3.530,00 m <sup>2</sup> s
FONDO EDIFICABLE planta baja resto de plantas	Se permite la ocupación total del solar 12 m	Se permite la ocupación total del solar 12 m
NÚMERO DE PLANTAS	7 (baja +6)	7 (baja +6)
HUELLA EDIFICABLE EN PLANTA BAJA	3.630,00 m <sup>2</sup> s	3.530,00 m <sup>2</sup> s
HUELLA EDIFICABLE EN RESTO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	2.420,00 m <sup>2</sup> s	2.368,00 m <sup>2</sup> s
VOLUMEN EDIFICABLE (SÓLIDO CAPAZ)	18.150,00 m <sup>2</sup> t	17.738,00 m <sup>2</sup> t
VOLUMEN IMPOSIBLE DE MATERIALIZAR		<b>-412,00 m<sup>2</sup>t</b>

No procede, por tanto, cesión de aprovechamiento urbanístico ni incremento de dotaciones urbanísticas, puesto que no se dan las circunstancias contempladas en el artículo 40.1.b) 2.º del RUCyL ni en el 173.1.b) del mismo texto, cuyas disposiciones sólo son aplicables a modificaciones del planeamiento que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población.

Ante la disminución del volumen edificable en 412,00 m<sup>2</sup>t, nos encontramos en el supuesto del artículo 40.1.b) 3.º del RUCyL, que dispone que, cuando no sea posible materializar el aprovechamiento urbanístico que corresponde a los propietarios del suelo sobre la superficie neta de sus parcelas, el ayuntamiento debe compensar el aprovechamiento no materializable mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo, o bien modificar la ordenación detallada, ajustando las alineaciones o aumentando el volumen edificable de forma que los propietarios puedan materializar todo su aprovechamiento, si bien, entendemos que el contenido de este apartado del artículo 40 del RUCyL no es aplicable al tratarse de una modificación del planeamiento de iniciativa privada.



### 2.3.2. Modificación de la AA-E-22.05 «Batalla de las Navas de Tolosa».

Aunque el PGOUB considera el ámbito como una actuación aislada de urbanización, lo cierto es que en sus determinaciones se contempla la expropiación de suelo y, por tanto, la modificación planteada no pretende la delimitación de un ámbito de expropiación, sino la corrección y ajuste de un ámbito de expropiación ya existente en el PGOU, aunque definido, erróneamente, como ámbito de urbanización.

Los objetivos del PGOUB respecto a la ejecución de la actuación aislada, contenidas en su ficha de condiciones de desarrollo son:

- Recuperar las rasantes naturales del terreno, en la zona calificada como espacio libre.
- Obtener por el procedimiento de expropiación los suelos destinados a Equipamiento, en una superficie de 5.875 m<sup>2</sup>, a la que se le asigna una edificabilidad no lucrativa de 2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s equivalente a 11.751 m<sup>2</sup>t.
- Ejecutar la urbanización de la calle como condición previa a la materialización de la edificabilidad asignada a la parcela de equipamiento.

Como ya se ha advertido en los antecedentes, la parcela F de titularidad privada, queda incluida íntegramente en el ámbito de la actuación aislada AA-E-22.05; sin embargo, la ficha de condiciones de desarrollo de la AA-E- 22.05, contempla como superficie de suelo privado a expropiar, tan solo la zona recalificada como sistema local de equipamiento público, obviando la parte que también debe expropiarse, y que se ha recalificado como sistema local de espacio libre público.

La modificación propone ajustar el ámbito de la AA-E-22.05 a las alineaciones propuestas para la parcela F y al resto de elementos físicos existentes que la delimitan, manteniendo la superficie destinada a Equipamiento y con ello, la edificabilidad no lucrativa asignada, de modo que la variación de superficie destinada a Espacio Libre y la superficie total del ámbito aumentan ligeramente. No son de aplicación, por tanto, los artículos 172 y 173 del RUCyL.

DATOS NUMÉRICOS ORDENACIÓN GENERAL	ESTADO ACTUAL	MODIFICACIÓN PROPUESTA
AA-E-22.05		
SUPERFICIE AFECTADA	14365,00 m2s	14532,00 m2s
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	0,00 m2t	0,00 m2t
EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA	11751,00 m2t	11751,00 m2t
SUPERFICIE SUELO A EXPROPIAR PARA SL EQ PU	5875,00 m2s	5875,00 m2s
SUPERFICIE SUELO A EXPROPIAR PARA SL EL PU		3570,00 m2s
SUPERFICIE VUELO A EXPROPIAR	0,00 m2s	0,00 m2s



Puesto que con esta modificación las alineaciones establecidas en el planeamiento se ajustan a las alineaciones reales de los solares ya urbanizados, la posterior actuación de urbanización se reduce a la integración, en el sistema local de espacios libres EL-AA-E-22.05, de un tramo de unos 75 m de longitud, actualmente urbanizado como viario.

En cuanto a la obtención de los terrenos y resto de objetivos previstos en el planeamiento general, se propone completar el contenido de la ficha en los siguientes términos:

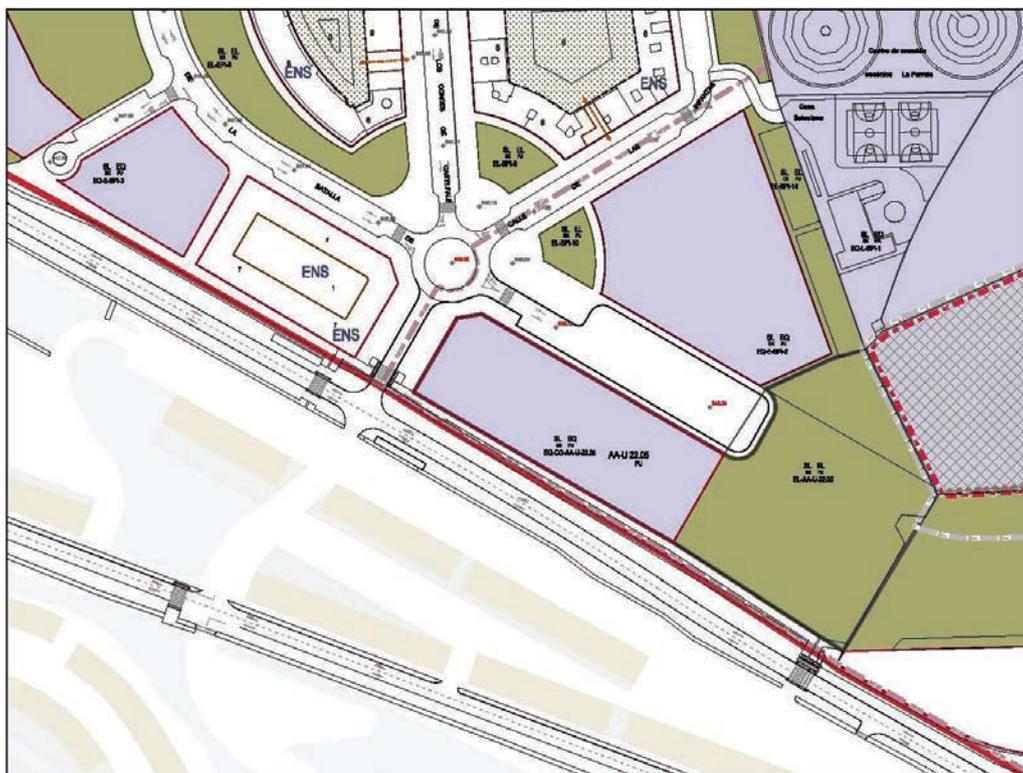
– Los suelos privados calificados como dotaciones públicas podrán obtenerse por la técnica de expropiación o mediante cualquiera de las formas complementarias de gestión urbanística contempladas en la normativa urbanística vigente.

– La materialización de la edificabilidad correspondiente a la parcela EQ-CO-AA-E-22.05 se condiciona a la previa reurbanización del viario colindante mediante el procedimiento de obras públicas ordinarias regulado en la legislación sobre régimen local.

Se incluye en anejo 3 la ficha de condiciones de desarrollo para la actuación aislada de expropiación AA-E-22.05 «Batalla de las Navas de Tolosa», modificada a fecha junio 2022.

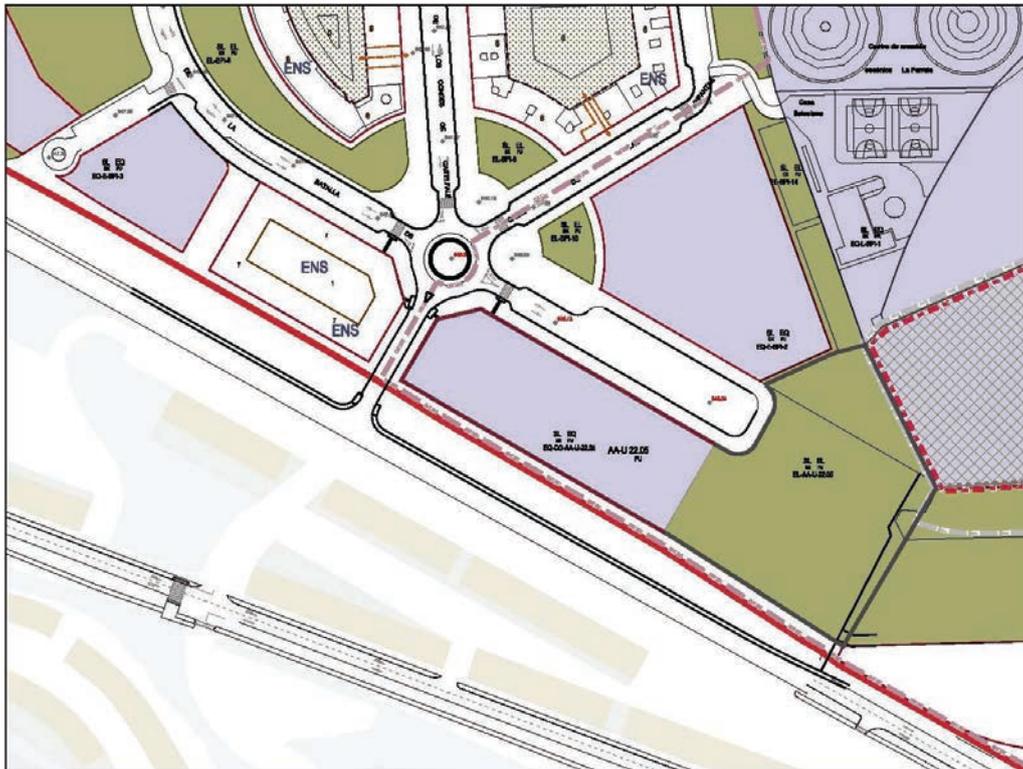
2.4. – Identificación pormenorizada de la modificación.

PLANO de ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO PO-4 HOJAS 22a y 22b  
ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN  
ESTADO ACTUAL





PLANO de ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO PO-4 HOJAS 22a y 22b  
ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN  
MODIFICACIÓN PROPUESTA





FICHA de CONDICIONES DE DESARROLLO de la ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN

AA-U-22.05

ESTADO ACTUAL

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN AISLADA

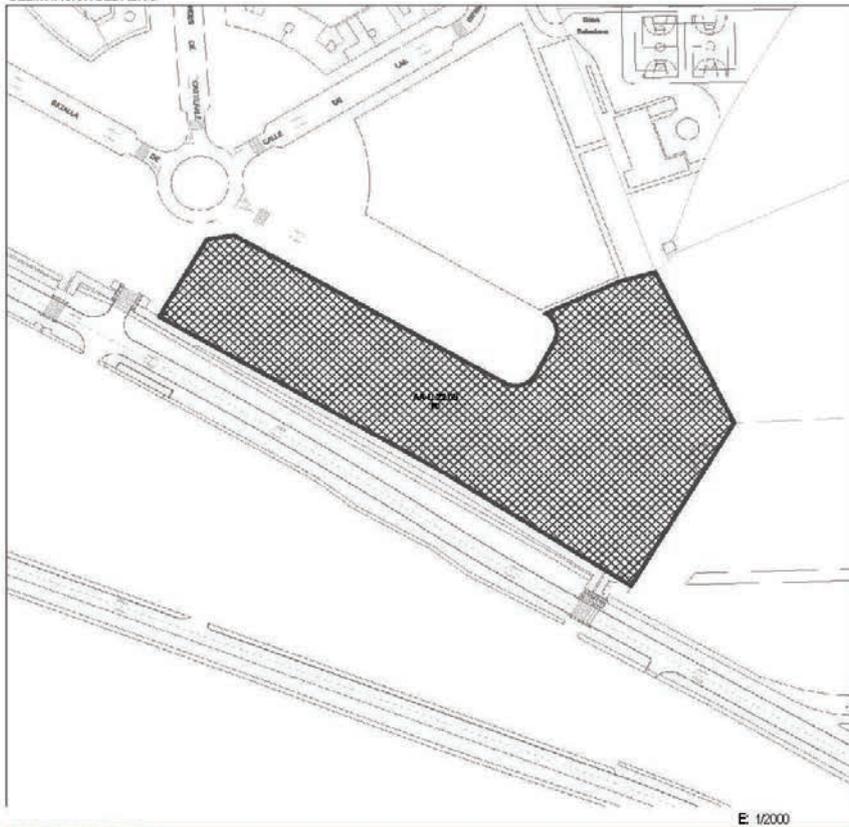
Urbanización

Diciembre 2013

NOMBRE	Batalla de las Navas de Tolosa	CÓDIGO	AA-U-22.05
HOJA PLANO	PO-4 h. 22a y 22b	CÓDIGO PGOU 99	-
CLASE DE SUELO	Urbano Consolidado		

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan General	INICIATIVA	Pública
------------------------	--------------	------------	---------

DELIMITACIÓN DEL ÁBITO



ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIE AFECTADA // EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	14.365
EDIFICABILIDAD MÁXIMA LUCRATIVA TOTAL (m <sup>2</sup> )	0
EDIFICABILIDAD MÁXIMA NO LUCRATIVA TOTAL (m <sup>2</sup> )	11.751
SUPERFICIE DE SUELO A EXPROPIAR (m <sup>2</sup> )	5.875
SUPERFICIE DE SUELO A EXPROPIAR (m <sup>2</sup> )	-

PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO

PRIORIDAD	Fuera de programa	COSTE ESTIMADO (€)	1.149.200
-----------	-------------------	--------------------	-----------

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS



CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN AISLADA

Urbanización

Diciembre 2013

<b>NOMBRE</b>	Batalla de las Navas de Tolosa	<b>CÓDIGO</b>	AA-U-22.05
<b>HOJA PLANO</b>	PO-4 h. 22a y 22b	<b>CÓDIGO PGOU 99</b>	-
<b>CLASE DE SUELO</b>	Urbano Consolidado		

<b>FIGURA DE PLANEAMIENTO</b>	Plan General	<b>INICIATIVA</b>	Pública
-------------------------------	--------------	-------------------	---------

ORDENACIÓN DETALLADA

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: SEGÚN PO-4.  
 SISTEMAS LOCALES: SEGÚN PO-4.  
 USOS FUERA DE ORDENACIÓN: LOS INCOMPATIBLES CON LA ORDENACIÓN REFLEJADA EN EL PO-4.

OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

RECUPERAR LAS RASANTES NATURALES DEL TERRENO EN LA ZONA CALIFICADA COMO ESPACIO LIBRE.  
 LA MATERIALIZACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD CORRESPONDIENTE A LA PARCELA EQ-CO-AA-U-22.05 SE CONDICIONA A LA PREVIA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN DE LA CALLE.  
 LA ACTUACIÓN PERMITE LA EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO CONTENIDAS EN EL PLANO PO4.

PARCELAS AFECTADAS

Registro catastral	Dirección
0474501VM#807N	CALLE NAVAS DE TOLOSA
1174004VM#817S	CALLE LUIS RODRIGUEZ ARANGO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS



FICHA de CONDICIONES DE DESARROLLO de la ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN

AA-E-22.05

MODIFICACIÓN PROPUESTA

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN AISLADA

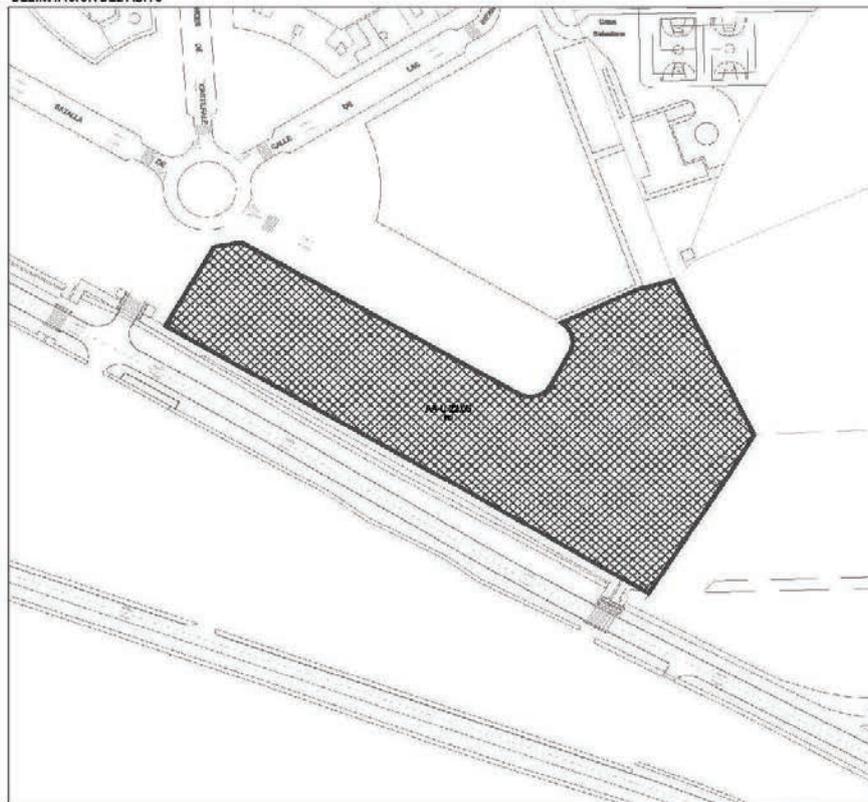
Expropiación

Modificada junio 2022

NOMBRE	Batalla de las Navas de Tolosa	CÓDIGO	AA-E-22.05
HOJA PLANO	PC-1 h 22a y 22b	CÓDIGO PGOU	99
CLASE DE SUELO	Urbano Consolidado		

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan General	INICIATIVA	Pública
------------------------	--------------	------------	---------

DELIMITACIÓN DEL ÁBITO



E: 1/2000

ORDENACIÓN GENERAL

A) SUPERFICIE AFECTADA //EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	14.632
EDIFICABILIDAD MÁXIMA LUCRATIVA TOTAL (m <sup>2</sup> )	0
EDIFICABILIDAD MÁXIMA NO LUCRATIVA TOTAL (m <sup>2</sup> )	11.761
SUPERFICIE SUELO A EXPROPIAR PARA SL EQ PU (m <sup>2</sup> )	6.876
SUPERFICIE SUELO A EXPROPIAR PARA SL EL PU (m <sup>2</sup> )	3.570
SUPERFICIE DE SUELO A EXPROPIAR (m <sup>2</sup> )	-

PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO

PRIORIDAD	Fuera de programa	COSTE ESTIMADO (€)	1.149.200
-----------	-------------------	--------------------	-----------

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS



CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN AISLADA

Expropiación

Modificada junio 2022

<b>NOMBRE</b> <i>Batalla de las Navas de Tolosa</i>	<b>CÓDIGO</b> <i>AA-E-22.05</i>
<b>HOJA PLANO</b> <i>PO-4 h. 22a y 22b</i>	<b>CÓDIGO PGOU 89</b> <i>-</i>
<b>CLASE DE SUELO</b> <i>Urbano Consolidado</i>	

<b>FIGURA DE PLANEAMIENTO</b> <i>Plan General</i>	<b>INICIATIVA</b> <i>Pública</i>
---	----------------------------------

ORDENACIÓN DETALLADA

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: SEGÚN PO-4.  
 SISTEMAS LOCALES: SEGÚN PO-4.  
 USOS FUERA DE ORDENACIÓN: LOS INCOMPATIBLES CON LA ORDENACIÓN REFLEJADA EN EL PO-4.

OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

RECUPERAR LAS RASANTES NATURALES DEL TERRENO EN LA ZONA CALIFICADA COMO ESPACIO LIBRE.  
 LOS SUELOS PRIVADOS CALIFICADOS COMO DOTACIONES PÚBLICAS PODRÁN OBTENERSE POR LA TÉCNICA DE EXPROPIACIÓN O MEDIANTE CUALQUIERA DE LAS FORMAS COMPLEMENTARIAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA CONTEMPLADAS EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE. •  
 LA MATERIALIZACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD CORRESPONDIENTE A LA PARCELA EQ-CO-AA-U-22.05 SE CONDICIONA A LA PREVIA REURBANIZACIÓN DEL VIARIO COLINDANTE MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS REGULADO EN LA LEGISLACIÓN SOBRE RÉGIMEN LOCAL.  
 LA ACTUACIÓN PERMITE LA EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO CONTENIDAS EN EL PLANO PO4.

PARCELAS AFECTADAS

Registro catastral	Dirección
0474501VM4807N0001PM	CALLE NAVAS DE TOLOSA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS



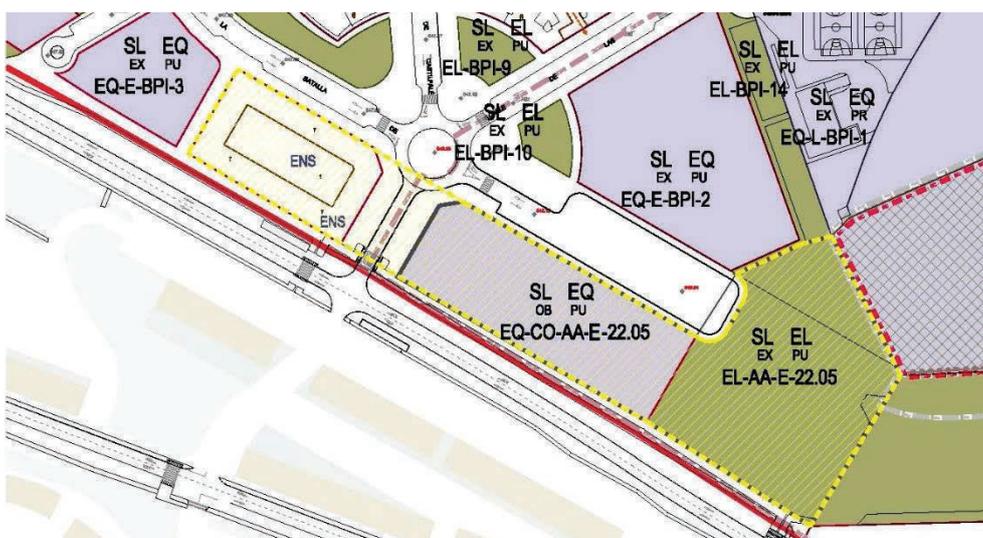
2.5. – *Justificación de que la modificación propuesta respeta las determinaciones del PGOUB.*

La modificación propuesta se limita a ajustar la ordenación detallada a la realidad física y jurídica de los terrenos a los que afecta. Modifica única y exclusivamente la posición de las alineaciones del solar finalista correspondiente a la parcela E y la delimitación y denominación de la actuación aislada AA-E-22.05 «Batalla de las Navas de Tolosa». De la modificación no se derivan consecuencias sobre el suelo ordenado en el ámbito ni sobre los suelos colindantes puesto que no plantea ninguna modificación de usos, no perjudica las condiciones de ordenación de las fincas colindantes, no supone alteración de la superficie de equipamiento prevista, ni de la dotación de espacio libre preexistente y tan solo supone un pequeño aumento de la dotación de espacio libre a obtener, incluido por la ordenación en la AA-E-22.05.

La modificación es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y es compatible con las determinaciones establecidas en el vigente PGOU y con los objetivos pretendidos por el planeamiento, a los que complementa sentando las bases para la obtención de los terrenos privados, calificados por el planeamiento vigente como dotaciones públicas de ámbito local, que deben ser obtenidos mediante la técnica de expropiación.

2.6. – *Resumen ejecutivo.*

La modificación puntual del PGOUB en las parcelas E y F del Plan Parcial «El Parral» afecta a las alineaciones que delimitan el solar finalista correspondiente a la parcela E de suelo residencial privado, resultante del desarrollo urbanístico del Plan Parcial «El Parral» y al ámbito de la actuación aislada de expropiación AA-E-22.05, con la única finalidad de ajustar la ordenación prevista por el planeamiento vigente a la realidad física y jurídica de los terrenos a los que incumbe, sin alterar ninguna determinación de ordenación general.



Ámbito donde la nueva ordenación altera la vigente



Los documentos del vigente PGOUB que resultan afectados con la modificación son:

- Plano de ordenación del suelo urbano consolidado PO-4 Hojas 22a y 22b.
- Ficha de condiciones de desarrollo de la actuación aislada de urbanización AA-U-22.05 «Batalla de las Navas de Tolosa».

Ningún otro documento de planeamiento vigente resulta alterado.

La modificación no supone alteración de los datos contenidos en la memoria de gestión del PGOUB, más allá de renombrar el ámbito y los sistemas locales que incluye, como actuación aislada de expropiación AA-E-22.05, EQ-CO-AA-E-22.05 y EL-AA-E-22.05, tal como se justifica en el estudio económico que se incluye.

La modificación tampoco supone modificación de los instrumentos de gestión, proyecto de compensación y proyecto de urbanización, tramitados y aprobados en ejecución del planeamiento general previo para el desarrollo del Plan Parcial «El Parral», puesto que su objetivo es, precisamente, ajustar el planeamiento general vigente a la realidad jurídica, resultado del procedimiento de compensación, y la realidad física, resultado de la urbanización de los terrenos.

Las nuevas determinaciones de ordenación propuestas son las que se señalan gráficamente en el plano PO-5 modificación propuesta y en la ficha de condiciones de desarrollo de la actuación aislada AA-E-22.05 «Batalla de las Navas de Tolosa» modificada de fecha junio 2022.

En cuanto a la posibilidad de promover esta modificación por iniciativa privada, queda recogida en el artículo 4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, en el artículo 5 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, y en el artículo 7 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.