



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 18 de julio de 2025, relativo a la aprobación definitiva del plan parcial del Sector S-16 «San Isidro» promovido por el Ayuntamiento de Burgos.

En la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda se tramita el expediente 1/2023 PLPAR-PGOU, relativo a la aprobación definitiva del plan parcial del Sector S-16 «San Isidro» promovido por el Ayuntamiento de Burgos, según documento refundido registrado de entrada en el Ayuntamiento de Burgos el día 14 de mayo de 2025, con número de registro RGE38235, redactado por el estudio Bobillo y Asociados Arquitectos, S.L.P.

Con fecha 13 de junio de 2025 se emite informe por el jefe del Departamento Jurídico y del Suelo del tenor literal siguiente:

«ANTECEDENTES

La Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Burgos, en sesión celebrada el día 9 de mayo de 2024, acordó aprobar inicialmente el “plan parcial para la ordenación detallada del Sector S-16 “San Isidro” del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, según documento técnico registrado de entrada en el Ayuntamiento de Burgos el día 11 de diciembre de 2023, número de registro de entrada 2023078989, redactado por el Estudio Bobillo y Asociados Arquitectos, S.L.P., condicionando la aprobación definitiva de dicho plan parcial a que previamente a la adopción de dicho acuerdo se subsanen las indicaciones señaladas en los informes emitidos desde los servicios municipales, sin perjuicio de aquellas otras rectificaciones que deban introducirse en el documento como consecuencia del trámite de informes sectoriales y de información pública del expediente”, así como someter este asunto a información pública de un mes, mediante publicación de anuncios en medios de difusión correspondientes, a contar a partir del día siguiente al de la publicación del último de los anuncios preceptivos.

El citado anuncio se publicó en la página web del ayuntamiento el día 27 de mayo de 2024, en el BOCyL n.º 103, el día 29 de mayo 2024, en la prensa local el día 11 de julio 2024 y en el tablón de anuncios desde el 23 de mayo al 24 de junio de 2024.

Vencido el plazo de información pública se ha comprobado que no se ha recibido ningún escrito de alegaciones particulares.

Solicitados los informes sectoriales según establece el artículo 52.4 de la LUCYL se han recibido en el Registro General del Ayuntamiento primero y en la Gerencia de Urbanismo, después, los siguientes informes:

– Informe favorable remitido desde la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Junta de Castilla y León, con fecha de registro general de entrada en el ayuntamiento el día 3 de junio de 2024.



– Informe favorable remitido por la Confederación Hidrográfica del Duero, con fecha de registro general de entrada en el ayuntamiento el día 14 de junio de 2024.

– Informe favorable remitido por la Dirección General de Aviación Civil (Secretaría General de Transportes y Movilidad), con fecha de registro general de entrada en el ayuntamiento el día 29 de julio de 2024.

– Informe remitido desde la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio (Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del territorio y Urbanismo), con fecha de registro general de entrada en el ayuntamiento el día 13 de agosto de 2024, concluyendo que “procede seguir con la tramitación del plan parcial del Sector S-16 “San Isidro” de Burgos, promovido por el Ayuntamiento de Burgos, con requerimiento de cumplimentación de determinados aspectos del documento antes de su aprobación definitiva.

El 28 de febrero de 2024 se publica en el BOCyL n.º 54 la orden MAV/134/2024, de 20 de febrero, por la que se formula informe ambiental estratégico del plan parcial para modificar la ordenación detallada del Sector S-16 del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, que indica que no es necesaria la tramitación de evaluación ambiental estratégica ordinaria y resuelve,

“Formular, de acuerdo con la evaluación ambiental estratégica simplificada practicada según la sección 2.ª del capítulo I del título II de la Ley de evaluación ambiental, y el análisis realizado de conformidad con los criterios establecidos en su anexo V, el informe ambiental estratégico del plan parcial para la modificación de la ordenación detallada del Sector S-16 del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, promovido por el ayuntamiento, determinando que, siempre que se tengan en cuenta las consideraciones formuladas por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Burgos y por la Dirección General de Patrimonio Cultural, no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la sección 1.ª del capítulo I del título II de la Ley de evaluación ambiental”.

Con fecha 22 de agosto de 2024 se emite informe por la arquitecto de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda indicando que se dé traslado al redactor de todos los informes y escritos recibidos durante el periodo de información pública, para que sean analizados para la elaboración de un informe de contestación del redactor a los informes que permita la elaboración de un documento refundido para la aprobación definitiva.

Con fecha 23 de agosto de 2024 se notifican al promotor los informe municipales emitidos y los informes sectoriales recibidos.

Con fecha 10 de octubre de 2024 se presentó en el registro electrónico de este ayuntamiento con el número 2024088815, el informe del redactor en respuesta a los informes municipales y sectoriales presentados durante el período de información pública.

Con fecha 14 de octubre de 2024 la arquitecto de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, emite informe favorable al escrito de contestación del redactor,



indicando que procede que elabore un refundido para la aprobación definitiva del plan parcial del Sector S-16 que incorpore las pequeñas modificaciones derivadas de atender todas las cuestiones planteadas y atendidas en los informes técnicos municipales e informes sectoriales recibidos durante la información pública.

Con fecha 26 de noviembre de 2024 se presentó en el registro electrónico de este ayuntamiento con el número 2024103964 la nueva documentación técnica del documento refundido del plan parcial S-16 para su aprobación definitiva.

Con fecha 18 de marzo de 2025 el arquitecto de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda emite informe favorable sobre el documento anterior.

Con fecha 28 de abril de 2025 tiene entrada en el Ayuntamiento de Burgos, informe desfavorable emitido por la Secretaría General de Telecomunicaciones, Infraestructuras Digitales y Seguridad Digital, del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública, sobre el documento del plan parcial remitido a ese organismo con fecha 20 de marzo de 2025.

Con fecha 29 de abril de 2025 se traslada dicho informe al redactor y el 14 de mayo de 2025 con número de registro electrónico RGE38235, este presenta en el ayuntamiento documentación corregida que consiste en el Informe de respuesta a las cuestiones planteadas en el informe de telecomunicaciones y un documento técnico del plan parcial S-16 modificado y refundido en contestación al requerimiento de Telecomunicaciones.

Con fecha 15 de mayo de 2025, el ayuntamiento traslada a Telecomunicaciones la antecitada documentación presentada por el redactor.

Con fecha 6 de junio de 2025, con registro de entrada RGE46259, se recibe en el ayuntamiento informe de Telecomunicaciones en sentido favorable.

Con fecha 12 de junio de 2025 la Arquitecto de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda emite informe favorable a la aprobación definitiva, concluyendo que “Con todo lo anteriormente expuesto la documentación titulada documento refundido del plan parcial S-16 “San Isidro” para su aprobación definitiva presentado con registro electrónico de entrada número RGE38235 y fecha 14/05/2025 incluye todas las adaptaciones, correcciones y modificaciones requeridas en el informe de la Secretaría General de Telecomunicaciones, Infraestructuras Digitales y Seguridad Digital de fecha 5 de junio de 2025, que se recogen tanto en texto, como en planos y tablas, generando un documento que el informe de Telecomunicaciones de fecha 15 de mayo de 2025 lo encuentra favorable, por lo que el documento se considera correcto y se informa favorable, desde el punto de vista del planeamiento, y se propone para su aprobación definitiva”.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera. – Al objeto de informar el presente expediente resultan aplicables las siguientes disposiciones normativas:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.



– Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

– Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, aprobado por ordenes FYM/221/2014, de 28 de marzo y FYM/1152/2017, de 12 de diciembre de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

Segunda. – De conformidad con lo establecido en los artículos 52 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 153 y 155 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con motivo de la aprobación inicial del plan parcial se han cumplido los trámites de información pública y de solicitud de informes sectoriales, incorporándose estos últimos al expediente a medida de su presentación en el ayuntamiento según resulta del apartado de antecedentes, con traslado al promotor para subsanación, en su caso.

Como resultado de los trámites anteriores, el día 14 de mayo de 2025 se presentó en el Ayuntamiento de Burgos, con número de registro electrónico RGE38235 un documento técnico del plan parcial S-16 modificado y refundido para su aprobación definitiva, en el que se incluyen las correcciones requeridas en los informes municipales y sectoriales.

Tercera. – Con fecha 28 de febrero de 2024 se publica en el BOCyL n.º 54, la orden MAV/134/2024, de 20 de febrero, por la que se formula informe ambiental estratégico del plan parcial del sector S-16 del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, en la que se indica que no es necesaria la tramitación de evaluación ambiental estratégica ordinaria y resuelve,

“Formular, de acuerdo con la evaluación ambiental estratégica simplificada practicada según la sección 2.ª del capítulo I del título II de la Ley de evaluación ambiental, y el análisis realizado de conformidad con los criterios establecidos en su anexo V, el informe ambiental estratégico del plan parcial para la modificación de la ordenación detallada del sector S-16 del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, promovido por el ayuntamiento, determinando que, siempre que se tengan en cuenta las consideraciones formuladas por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Burgos y por la Dirección General de Patrimonio Cultural, no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la sección 1.ª del capítulo I del título II de la Ley de evaluación ambiental”.

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, previo su dictamen por el Consejo de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda del Ayuntamiento de Burgos».

Por todo cuanto antecede, se propone someter al Excmo. 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, previo dictamen del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, el siguiente

ACUERDO

Primero. – Aprobar definitivamente el plan parcial del Sector S-16 «San Isidro» promovido por el Ayuntamiento de Burgos, según documento refundido registrado de entrada en el Ayuntamiento de Burgos el día 14 de mayo de 2025, con número de registro RGE38235, redactado por el estudio Bobillo y Asociados Arquitectos, S.L.P.



Segundo. – Notificar el presente acuerdo a los interesados y de conformidad con el artículo 61.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, 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 solo 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, entendiendo 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.

* * *

RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL ESTUDIO DE DETALLE

Índice. –

INDICE GLOBAL DE VOLÚMENES.

I. – DI-MI. Memoria informativa.

II. – DI.PI. Planos de información.

III. – DN-MV. Memoria vinculante.

IV. – DN-NU. Normativa urbanística.



V. – DN.PO. Planos de ordenación.

VI. – Documento ambiental estratégico e informe ambiental estratégico.

VII. – Informes municipales, sectoriales e informe respuesta y modificaciones.

ÍNDICE DE DOCUMENTOS.

I. – DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA.

I. – Actos previos.

I.1. Encargo y objeto.

I.2. Equipo redactor.

II. – Ordenamiento jurídico urbanístico de aplicación.

II.1. Normativa estatal.

II.2. Normativa autonómica.

III. – Información urbanística.

III.1. Régimen urbanístico de aplicación.

III.2. Clasificación y calificación urbanística.

IV. – Descripción del ámbito.

IV.1. Descripción del ámbito.

IV.2. Estructura de la propiedad e identificación de los terrenos afectados.

IV.3. Edificaciones.

IV.4. Infraestructuras existentes.

V. – Análisis de la situación actual.

Anejos a la memoria informativa.

Anejo 1. Documentación fotográfica.

Anejo 2. Documentación catastral de las parcelas.

Anejo 3. Solicitudes, informes y documentación compañías suministradoras.

II. – DI.PI. PLANOS DE INFORMACIÓN.

PI.01. Situación en plano PO 2.14 del PGOU de Burgos.

PI.02. Topografía.

PI.03. Estructura de la propiedad según cartografía catastral. Construcciones existentes.

PI.04. Infraestructuras existentes.

III. – DN-MV. MEMORIA VINCULANTE.

I. – Objeto.

II. – Conveniencia y oportunidad.

III. – Descripción de la ordenación.

IV. – Régimen urbanístico. Determinaciones de ordenación.

IV.1. Determinaciones de ordenación general.

IV.2. Determinaciones de ordenación detallada.



- A. Calificación urbanística.
- B. Sistema local de viario público.
- C. Infraestructuras y servicios urbanos.
- D. Espacios libres públicos.
- E. Equipamientos públicos.
- F. Aprovechamiento medio.
- G. Cesión de aprovechamiento al ayuntamiento.
- H. Construcciones y usos fuera de ordenación.
- I. Árboles protegidos.
- J. Delimitación de unidades de actuación y plan de etapas.

V. – Afecciones sectoriales.

- V.1. Sobre la protección del patrimonio cultural.
- V.2. Sobre la afección a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente.
- V.3. Sobre la afección al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.
- V.4. Sobre la afección de la legislación sobre ruido.
- V.5. Sobre la afección de la legislación sobre vías pecuarias.
- V.6. Sobre la afección de la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras.
- V.7. Sobre la afección de servidumbres aeronáuticas.
- V.8. Sobre el impacto de género y otros colectivos sociales.
- V.9. Sobre la afección de otros instrumentos de ordenación territorial.

VI. – Relación del plan parcial con las disposiciones generales de aplicación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y de su reglamento.

- VI.1. Sobre el instrumento de planeamiento de desarrollo.
 - VI.2. Sobre la ordenación urbana.
 - VI.3. Sobre la sostenibilidad, la protección del medio ambiente, la movilidad sostenible y la eficiencia energética.
 - VI.4. Sobre la protección del patrimonio cultural.
 - VI.5. Sobre la calidad urbana y la cohesión social.
 - VI.6. Sobre el análisis de la influencia de la ordenación propuesta sobre la ordenación del municipio.
 - VI.7. Sobre la justificación del cumplimiento de los criterios para la calificación urbanística.
 - VI.8. Sobre las reservas para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos.
 - VI.9. Sobre las reservas para el sistema local de espacios libres públicos.
- VII. – Estudio económico e informe de sostenibilidad económica.*
- VIII. – Trámite ambiental.*
- IX. – Tramitación.*



Anejos a la memoria vinculante.

Anejo 1. Documentación arqueológica.

Anejo 2. Estudio de movilidad.

IV. – DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA.

Determinaciones de ordenación general.

Determinaciones de ordenación detallada.

V. – DN.PO. PLANOS DE ORDENACIÓN.

PO.01. Determinaciones de ordenación detallada. Calificación urbanística. Alineaciones y rasantes. Altura de la edificación.

PO.02. Determinaciones de ordenación detallada. Calificación urbanística. Definición geométrica.

PO.03. Determinaciones de ordenación detallada: red viaria. Secciones tipo.

PO.04. Determinaciones de ordenación detallada: cesiones.

PO.05. Determinaciones de ordenación detallada: plan de etapas.

PO.06. Determinaciones de ordenación detallada: superpuesto de plan de etapas sobre plano de estructura de la propiedad.

PO.07. Determinaciones de ordenación detallada: zonificación acústica según Ley 5/2009.

PO.08. Determinaciones de ordenación detallada: área de movimiento de la edificación.

IN.1. Determinaciones de ordenación detallada: esquemas de instalaciones: red de recogida neumática de residuos.

IN.2. Determinaciones de ordenación detallada: esquemas de instalaciones: red de media y baja tensión.

IN.3. Determinaciones de ordenación detallada: esquemas de instalaciones: red de alumbrado público.

IN.4. Determinaciones de ordenación detallada: esquemas de instalaciones: red de saneamiento.

IN.5. Determinaciones de ordenación detallada: esquemas de instalaciones: red de abastecimiento.

IN.6. Determinaciones de ordenación detallada: esquemas de instalaciones: red de gas.

IN.7. Determinaciones de ordenación detallada: esquemas de instalaciones: red de telecomunicaciones.

VI. – DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO E INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

I. Documento ambiental estratégico.

Documentos.

A. Los objetivos de la planificación.

B. El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.



- C. El desarrollo previsible del plan o programa.
- D. Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- E. Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- F. Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- G. La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- H. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- I. Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

J. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Planos.

EA-01. Información. Ortofotografía.

EA-02. Información. Directiva hábitat y montes de utilidad pública.

EA-03. Información. Mapa de riesgos hidrológicos.

EA-04. Información. Plano de zonificación acústica.

II. Informe ambiental estratégico.

VII. – INFORMES MUNICIPALES, SECTORIALES E INFORME RESPUESTA Y MODIFICACIONES.

1. – Informes municipales.

2. – Informes sectoriales.

3. – Informes respuesta y modificaciones.

En Burgos, a 25 de julio de 2025.

El gerente municipal de Urbanismo,
Infraestructuras y Vivienda,
Fernando Inés Gallo

* * *

III. – DN-MV. MEMORIA VINCULANTE

ÍNDICE

I. – Objeto.

II. – Conveniencia y oportunidad.

III. – Descripción de la ordenación.

IV. – Régimen urbanístico. Determinaciones de ordenación.

IV.1. Determinaciones de ordenación general.



IV.2. Determinaciones de ordenación detallada.

A. Calificación urbanística.

B. Sistema local de viario público.

C. Infraestructuras y servicios urbanos.

D. Espacios libres públicos.

E. Equipamientos públicos.

F. Aprovechamiento medio.

G. Cesión de aprovechamiento al ayuntamiento.

H. Construcciones y usos fuera de ordenación.

I. Árboles protegidos.

J. Delimitación de unidades de actuación y plan de etapas.

V. – *Afecciones sectoriales.*

V.1. Sobre la protección del patrimonio cultural.

V.2. Sobre la afección a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente.

V.3. Sobre la afección al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

V.4. Sobre la afección de la legislación sobre ruido.

V.5. Sobre la afección de la legislación sobre vías pecuarias.

V.6. Sobre la afección de la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras.

V.7. Sobre la afección de servidumbres aeronáuticas.

V.8. Sobre el impacto de género y otros colectivos sociales.

V.9. Sobre la afección de otros instrumentos de ordenación territorial.

VI. – *Relación del plan parcial con las disposiciones generales de aplicación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y de su reglamento.*

VI.1. Sobre el instrumento de planeamiento de desarrollo.

VI.2. Sobre la ordenación urbana.

VI.3. Sobre la sostenibilidad, la protección del medio ambiente, la movilidad sostenible y la eficiencia energética.

VI.4. Sobre la protección del patrimonio cultural.

VI.5. Sobre la calidad urbana y la cohesión social.

VI.6. Sobre el análisis de la influencia de la ordenación propuesta sobre la ordenación del municipio.

VI.7. Sobre la justificación del cumplimiento de los criterios para la calificación urbanística.

VI.8. Sobre las reservas para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos.

VI.9. Sobre las reservas para el sistema local de espacios libres públicos.

VII. – *Estudio económico e informe de sostenibilidad económica.*

VIII. – *Trámite ambiental.*



IX. – Tramitación.

Anejos a la memoria vinculante.

Anejo 1. Documentación arqueológica.

Anejo 2. Estudio de movilidad.

I. – OBJETO

El objeto del presente documento es establecer las determinaciones de ordenación detallada del sector S-16 «San Isidro», teniendo en cuenta las instrucciones para la ordenación del sector establecidas en la ficha particular contenida en el PGOU, respetando sus prescripciones en cuanto a las determinaciones de ordenación general. Las determinaciones de ordenación detallada señaladas en la ficha particular del PGOU se resumen a continuación:

Reservas para los sistemas locales de dotaciones urbanísticas públicas: se cuantifican, conforme al RUCYL, las superficies mínimas de equipamientos y espacios libres públicos, y número mínimo de plazas de aparcamiento.

Calificación urbanística: se fijan los siguientes objetivos y pautas:

– Se señala como objetivo la compleción de la trama urbana entre la barriada de Ferroviarios y el Monte de San Isidro, garantizando en todo caso la adecuada integración de los desniveles altimétricos existentes en el ámbito.

– Se indican de forma orientativa como ordenanzas para la regulación de la edificación residencial las normas zonales ENS (vivienda colectiva y RUF (vivienda unifamiliar).

– Se establece la altura máxima de la edificación en cinco plantas.

– Se establece un mínimo del 30% del total de la superficie de las plantas bajas de edificios residenciales colectivos y de usos productivos para su destino como pequeño comercio.

Con estas premisas, el plan parcial que se presenta responde a los siguientes objetivos y criterios de ordenación:

– Promover suelo residencial en un entorno que demanda una fuerte transformación urbanística, mediante la integración de tipologías colectivas abiertas y unifamiliares, cuya implantación se adapte a las condiciones topográficas y geográficas del sector;

– Garantizar la articulación del suelo con las tramas urbanas existentes;

– Garantizar la conexión con el sistema general de viario público previsto (ronda interior Sur) y la continuidad del existente (colada de Valdechoque);

– Propiciar la mezcla e interrelación de usos –uso terciario con usos residenciales y con equipamiento–;

– Minimizar el trazado viario, garantizando su funcionalidad;

– Conseguir la continuidad de los espacios libres públicos y la integración en ellos de los elementos protegidos;



- Resolver la transición entre el suelo urbano y el rústico;
- Minimizar el impacto visual de la altura de las edificaciones;
- Incorporar a la ordenación de mecanismos que favorezcan la sostenibilidad y protección del medio ambiente, combatir el cambio climático y fomento de las energías renovables y gestión sostenible del agua (arbolado de espacios libres y viario público, diseño de las instalaciones, aprovechamiento del agua, reutilización del agua de lluvia para riego, sistemas eficientes de alumbrado público...);
- Favorecer la movilidad sostenible (red peatonal y de ciclovías integrada en los espacios libres públicos y el viario);
- Compatibilizar la ordenación con el máximo aprovechamiento permitido por la legislación.

Sobre la base de los objetivos señalados, el plan parcial propuesto establece las siguientes determinaciones:

A. Determinaciones de ordenación general.

Se mantienen todas las determinaciones de ordenación general establecidas por el PGOU.

No se modifican la superficie y delimitación del sector, ni los sistemas generales, ni los usos predominantes, compatibles y prohibidos, ni el tipo edificatorio predominante, ni la densidad máxima de edificación y viviendas –edificabilidad máxima total en usos lucrativos, densidad edificatoria y número máximo y mínimo de viviendas–, ni tampoco los índices de integración social, de variedad tipológica y de variedad de uso.

B. Determinaciones de ordenación detallada.

De acuerdo con las instrucciones incluidas en la ficha particular del sector, el plan parcial desarrolla las siguientes determinaciones de ordenación detallada:

– Sistema local de vías públicas: se configura la red viaria del sector, ordenándose a partir de un anillo principal interior que se conecta a la red existente, con un perfil longitudinal con pendiente uniforme que asciende o desciende adaptándose a la topografía para conectar con las rasantes en los puntos de unión con el viario existente –calle Hermano Rafael y carretera de Arcos–, y al sistema general previsto V-16 según contempla el PGOU. Del anillo parten otros viales transversales de menor envergadura que se mantienen horizontales y conectan los puntos del anillo situados a la misma cota.

El sistema es capaz de integrar un carril bici que recorre el sector, conectando con la red de ciclovías marcada en el PGOU, y tiene en cuenta los criterios establecidos desde el Plan de Movilidad Urbana Sostenible del municipio de Burgos (PMUS).

El viario se completa reforzando la vía pecuaria como vial de tránsito mixto capaz de acoger el tránsito rodado, peatonal y el paso puntual del ganado, garantizando su continuidad.

– Sistema local de espacios libres públicos: se configura una red de espacios libres públicos que envuelve el sector en sus lados sur –protegiendo el sector del tráfico de la



futura ronda interior V-16–, y oeste –coincidiendo con la zona topográficamente más accidentada–. La red verde se extiende por el interior del ámbito conectando transversalmente las manzanas hacia los viales principales exteriores, procurando un sistema de recorridos peatonales alternativo a la red viaria a través de estos espacios, y contribuyendo a minimizar el impacto de la edificación al fraccionar los volúmenes e intercalar arbolado.

– Sistema local de equipamientos públicos: se proyecta la formalización de una gran parcela de equipamiento público en la manzana resultante situada en el extremo Sureste del sector, que complementa las dotaciones existentes y previstas por el PGOU en el monte San Isidro –sistemas generales de espacios libres públicos y equipamiento–.

– Calificación urbanística: el sistema viario previsto permite la creación de manzanas longitudinales que se conforman como plataformas inclinadas que se escalonan sobre la ladera. Estas plataformas acogerán los usos residenciales y dotacionales privados previstos. Para minimizar el impacto visual de las edificaciones, se adoptan dos soluciones. Por una parte, la reducción de su altura conforme se asciende por la ladera. Por otra, la estratificación de las manzanas, de forma las franjas situadas a la cota inferior en cada manzana se adscriban a tipos edificatorios de mayor densidad y altura, mientras que las franjas a cota superior se destinan a tipos de menor densidad.

Se establece la adscripción de las manzanas lucrativas resultantes a las siguientes normas zonales:

ENS. Ensanche. Vinculada a vivienda colectiva, para la que se establece su altura en función de su ubicación, siendo la máxima de 4 plantas en la zona baja y 2 plantas en la alta. Se mantienen el resto de parámetros conforme al artículo 292 del PGOU.

RUF. Residencial unifamiliar, en los tres grados previstos por el artículo 300 del PGOU, aislada, pareada y adosada.

REA. Edificación Abierta, según lo previsto en el artículo 296 del PGOU, adscribiéndose las parcelas al uso dotacional Equipamiento, compatible en todos los grados de la norma zonal. De esta forma se completa la oferta de suelo residencial, con los servicios de equipamientos privados necesarios para completar las dotaciones públicas previstas.

II. – CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El Ayuntamiento de Burgos ha concluido la conveniencia en la redacción del plan parcial con base en el interés general, ante la necesidad de desarrollar su ordenación y gestión para obtener los terrenos calificados como Sistema General viario que permitan cerrar la Ronda Sur de la ciudad.

La oportunidad se presenta por la urgencia de llevar a cabo este desarrollo a la mayor brevedad ante la superación del plazo establecido en el propio PGOU para establecer la ordenación detallada del sector –8 años desde su aprobación definitiva–, y del plazo fijado en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad,



coordinación y simplificación en materia de urbanismo, modificada por DL 2/2022, de 23 de junio, que establece un plazo de 10 años para la aprobación definitiva de la ordenación detallada de los terrenos clasificados como suelo urbanizable con uso predominante residencial desde la entrada en vigor del instrumento que los clasifica, finalizado el cual pasarán automáticamente a estar clasificados como suelo rústico común. Ambas circunstancias recomiendan una actuación municipal decidida, que se materializa en la tutela del desarrollo del sector.

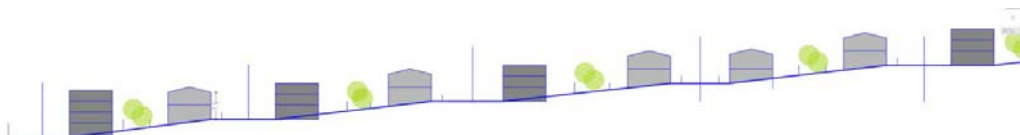
III. – DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

El sector S-16 se integra en el suelo residencial previsto por el PGOU de Burgos en la zona Sur del núcleo.

La nueva ordenación propuesta trata de compatibilizar las determinaciones del PGOU con las especiales condiciones topográficas del sector y con su situación respecto al suelo urbano circundante.

Las ideas iniciales son, por una parte, la resolución de las conexiones con el viario tanto existente como previsto, y, por otra, el máximo aprovechamiento de la accidentada topografía para la implantación de los usos residenciales, buscando la mejor orientación posible y el mínimo impacto visual. Para conciliar ambos aspectos se propone la creación de una red de espacios libres que sirva de nexo entre las partes.

A partir de ahí, la ordenación se articula mediante una serie de plataformas inclinadas en dirección Noroeste- Sureste que se adaptan a la ladera, disminuyendo la densidad y altura a medida que ascienden.



Para posibilitar esta ordenación, la red viaria se conforma a partir de una estructura principal en anillo cuya rasante se adapta a la topografía y a la morfología del ámbito, del que surgen viales transversales de sección longitudinal horizontal que conectan los puntos del anillo situados a la misma cota altimétrica, y que permite la formación de las plataformas. El anillo se prolonga al exterior hacia la carretera de Arcos y hacia la calle Hermano Rafael.

Mientras que la red de espacios libres públicos envuelve el sector en sus lados Sur y Oeste, y se extiende por el interior del sector conectando transversalmente las manzanas hacia los viales principales exteriores. De esta forma se consigue la creación de un sistema de recorridos peatonales alternativo a la red viaria a través de estos espacios.

Manteniendo este esquema, se han barajado diferentes alternativas respecto al trazado viario, cuyas diferencias radican, básicamente, en los nodos de conexión con la calle Hermano Rafael, y en la sección de las vías, que se ha ido ajustando para alcanzar la dotación de plazas de aparcamiento necesarias. En los esquemas adjuntos se describe la evolución del viario.



Manteniendo dos accesos desde la carretera de Arcos – prolongando la calle Virgen del Salterio, y a través de la playa de aparcamiento recientemente realizado-, se estudian las diferentes posibilidades de conexión con la calle Hermano Rafael: en un primer momento acometiendo los viales transversales en espina de pez, después realizando cruces múltiples enfrentados a un mismo punto, y posteriormente, retrasando los cruces del viario interior para acometer en un único punto a la vía exterior.



Asimismo, se estudian las dos conexiones del sector con el sistema general V-16 previstas en la ficha particular del PGOU, una directa a la prolongación de Hermano Rafael, y otra con el interior del sector. Analizada con los Servicios Técnicos Municipales ésta última, que parece responder a las necesidades del anterior plan parcial, se decide la conveniencia de suprimirla, toda vez que supone una duplicidad innecesaria y que dificulta notablemente la funcionalidad de la rotonda prevista en la ronda interior Sur.



En el esquema adjunto se refleja la solución viaria recogida en el documento de aprobación inicial del plan: la conexión con la carretera de Arcos se realiza mediante un cruce sencillo en T; se ha depurado el cruce principal con la calle Hermano Rafael resolviéndolo mediante una rotonda; se suprimen los accesos secundarios a la ronda interior Sur; se refuerzan las conexiones interiores para conseguir una mayor fluidez; se proyecta un carril bici a lo largo de la calle Hermano Rafael, que se internaría en el sector desde la rotonda y lo recorre hasta conectar con la carretera de Arcos, completando de esta forma la red de ciclovías marcada en el PGOU; y se ajusta la sección del viario acorde a las necesidades de aparcamiento y de movilidad peatonal y ciclista, y conforme a las determinaciones contenidas en el PGOU y en la Ordenanza Municipal de Normalización de elementos constructivos para obras de urbanización.

La organización del viario es claramente jerárquica: el anillo principal está dotado de calzada de doble sentido de circulación y aparcamientos a ambos lados, además de una franja ajardinada a lo largo de todo su recorrido, mientras que las vías transversales cuentan únicamente con un sentido de circulación y se desdoblan en dos categorías, las vías con aparcamiento en línea a ambos lados, y las vías de coexistencia, con aparcamiento en línea a un lado. En todos los casos cuentan con arbolado.

El viario se completa reforzando la vía pecuaria como vial de tránsito mixto capaz de acoger el tránsito rodado, peatonal y el paso del ganado, garantizando su continuidad a través de la ronda Sur prevista.



Esquema viario y red de espacios libres públicos



Fruto del proceso de información pública, se introducen en la ordenación algunos ajustes derivados de los informes emitidos.

De esta forma, se incorporan las variaciones en el trazado de los viales V-2 y V-3, para que ambos confluyan en la glorieta de la calle Hermano Rafael. El estudio de este enlace se complementa incorporando a la dicha glorieta una franja verde para protección del peatón en todos sus bordes, tal como ya existía en la zona Oste en la propuesta inicial.

Estas modificaciones suponen la adaptación de la ordenación de las manzanas colindantes a los últimos tramos de los viales afectados. De esta forma, resultan modificadas las parcelas residenciales EN-3, EN-6 EN-17 y EN- 19, y la RU1-3, la destinada a equipamiento privado REA-2, y las de espacios libres públicos EL-7 y EL-3.



En las plataformas resultantes de la ordenación viaria y de espacios libres públicos se asientan los usos residenciales y dotacionales privados. Su perfil inclinado permite la disposición de los tipos edificatorios de mayor densidad y altura en su parte baja, disminuyendo estos parámetros a medida que ascendemos por la ladera. Asimismo, y aplicando la misma regla, el sistema permite la gradación de la densidad dentro de cada manzana. La organización resultante aprovecha al máximo el soleamiento, al permitir la orientación Este- Oeste de la edificación. Por otra parte, la linealidad de las manzanas permite la creación de una franja interior de espacios libres privados al servicio de las edificaciones, que se entrelaza con los espacios libres públicos y contribuye al esponjamiento de la ordenación, reduciendo el impacto de las construcciones.

Complementando la ordenación se propone una red de equipamientos que conjugue una gran bolsa de suelo público con otras privadas de menor tamaño, de forma que se garantice la satisfacción de las necesidades del sector. Así, el equipamiento público se dispone en el extremo Sureste del sector, rematando las dotaciones existentes y previstas



por el PGOU en el monte San Isidro, y complementándose con una amplia dotación de aparcamientos en el viario público acorde a su envergadura. Mientras que las bolsas de suelo destinadas a equipamiento privado, se disponen en los vértices del anillo viario, separadas entre sí, en áreas donde es posible su expansión en superficie de forma que sea posible albergar usos dotacionales de índole variada al servicio del ámbito.



Esquema general de la propuesta de ordenación: red viaria, red de espacios libres públicos y privados, equipamientos y área de movimiento de la edificación

IV. – RÉGIMEN URBANÍSTICO. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

IV.1. – DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

El plan parcial no supone alteración alguna de las determinaciones de ordenación general establecidas por el vigente PGOU de Burgos para el ámbito del S-16, tal como se justifica a continuación:

A. Clasificación del suelo y delimitación del sector.

De acuerdo con el PGOU de Burgos, el sector de suelo urbanizable S-16 «San Isidro» cuenta con una superficie bruta de 253.213,00 m², incluyendo los sistemas generales existentes de la Colada de Valdechoque, con 3.037 m²S, y el nuevo sistema general viario adscrito VG-16, con una superficie de 29.329,00 m².

La delimitación del sector se realiza sobre la cartografía oficial y el levantamiento topográfico en 3D facilitados por el Ayuntamiento de Burgos.

Se ha realizado la comprobación topográfica de dicha cartografía, del que se extrae una total coincidencia de los datos, complementándose únicamente en lo relativo a la incorporación reciente aparcamiento realizado junto a la carretera de Arcos.



B. Uso predominante, compatibles y prohibidos.

Se mantiene la adscripción al uso predominante residencial vivienda colectiva establecido por el PGOU de Burgos, el tipo edificatorio predominante edificación entre medianeras, los usos compatibles Residencial (RUV, RR, RH, RS), Productivo (PCB, PO, PR2 y PR3) y Equipamiento Privado, y los usos prohibidos el resto.

C. Densidad máxima de edificación y número de viviendas.

El planeamiento general vigente prevé para el sector, entre las determinaciones de ordenación general, un índice de edificabilidad bruta de 4.700 m²/ha, lo que, aplicado a la superficie neta del sector –excluidos los sistemas generales según artículo 86 del RUCyL–, supone un máximo de 103.800,00 m² edificables.

La ordenación propuesta arroja una edificabilidad máxima de 103.734,21 m²C, ligeramente inferior al tope establecido por el PGOU.

En cuanto al número de viviendas, el PGOU establece una horquilla entre 30 y 40 viv/ha, lo que arrojaría un mínimo de 663 viviendas y un máximo de 883. La ordenación diseñada se mueve entre las 667 y 784 viviendas, respetando también las determinaciones del PGOU en este sentido.

D. Índices de variedad de uso, de variedad tipológica y de integración social.

El PGOU de Burgos establece los siguientes parámetros:

- Índice de variedad de uso: 10%.
- Índice de variedad tipológica: 20%.
- Índice de integración social: 30%.

De acuerdo con estos coeficientes y teniendo en cuenta la edificabilidad máxima asignada al sector, la ordenación deberá cumplir los siguientes umbrales:

– Edificabilidad mínima destinada a otros usos distintos del residencial (comercial y equipamiento privado): 10.380,00 m²C.

– Edificabilidad mínima destinada a tipologías distintas de la predominante: 20.746,84 m²C.

– Edificabilidad mínima destinada a vivienda protegida: 28.026,00 m²C.

A continuación se incluye cuadro resumen de las determinaciones de ordenación general establecidas por el PGOU, incluyéndose seguidamente los datos que arroja la ordenación propuesta y su justificación:



CUADRO RESUMEN DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL y justificación cumplimiento PGOU		
SUPERFICIE BRUTA	253.213,00	m2
Zona 1	194.719,00	
Zona 2	26.128,00	
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES		
Colada de Valdechoque	3.037,00	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS		
VG-16	29.329,00	
Superficie sin SSGG	220.847,00	m2
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		
Densidad edificatoria	4.700,00	m2/Ha
Edificabilidad máxima total	103.800,00	m2C
Edificabilidad según ordenación Plan Parcial	103.734,21	m2C < 103.800,00 m2C
DENSIDAD DE VIVIENDAS		
Nº máximo viviendas/Ha	40,00	viv/Ha
nº máximo viviendas	883,00	viviendas
Nº mínimo viviendas/Ha	30,00	viv/Ha
nº mínimo viviendas	663,00	viviendas
Ordenación incluida en Plan Parcial		
Nº máximo viviendas propuesto	784,00	viviendas
Nº mínimo viviendas propuesto	667,00	viviendas
ÍNDICE VARIEDAD DE USO	≥ 10,00%	
Uso predominante	≤ 90%	
90% edificabilidad Plan Parcial	93.360,79	Uso residencial
Resto de usos	≥ 10%	
10% edificabilidad Plan Parcial	10.373,42	resto de usos
Ordenación incluida en Plan Parcial		
Edificabilidad vinculada al uso residencial	93.351,81	m2C
Edificabilidad vinculada a otros usos	10.382,40	m2C > 10.373,42 m2C
Edificabilidad Equipamiento privado	4.736,59	m2C
Edificabilidad Pequeño comercio	5.645,81	m2C
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA	≥ 20,00%	
Tipología predominante	≤ 80%	
80% edificabilidad Plan Parcial	82.987,37	m2C
Otras tipologías	≥ 20%	
20% edificabilidad Plan Parcial	20.746,84	m2C
Ordenación incluida en Plan Parcial		
Edificabilidad propuesta	103.734,21	
Edificabilidad adscrita Ordenanza ENS (predominante)	62.467,07	60,22%
Edificabilidad adscrita Ordenanza RUF. Grado 1	2.883,50	2,78%
Edificabilidad adscrita Ordenanza RUF. Grado 2	7.397,05	7,13%
Edificabilidad adscrita Ordenanza RUF. Grado 3	26.250,00	25,31%
Edificabilidad adscrita Ordenanza REA	4.736,59	4,57%
ÍNDICE INTEGRACIÓN SOCIAL	≥ 30%	
Vivienda libre	≤ 70%	de la edificabilidad residencial
Vivienda protegida (VP)	≥ 30%	de la edificabilidad residencial
Ordenación incluida en Plan Parcial		
Edificabilidad residencial (excluido uso comercial PB)	93.351,81	m2C
30% edificabilidad residencial	28.005,54	m2C
Edificabilidad VP propuesta	28.020,75	> 30% edif residencial



IV.2. – DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

El artículo 140.1 del RUCyL establece que los Planes Parciales en suelo urbano urbanizable donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben establecer todas las determinaciones previstas en los artículos 101 a 108 del mismo texto legal para los municipios con Plan General de Ordenación Urbana.

A continuación se relacionan y justifican las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el plan parcial:

A. – *Calificación urbanística.*

El sistema de plataformas inclinadas escalonadas resultante de la ordenación propuesta acogerá los usos residenciales y dotacionales privados previstos. Para minimizar el impacto de las edificaciones, se propone que las franjas situadas a la cota inferior en cada manzana se adscriban a tipos edificatorios de mayor densidad y altura, mientras que las franjas a cota superior se destinan a tipos de menor densidad.

Se establece la adscripción de las manzanas lucrativas resultantes a las siguientes normas zonales:

– ENS. Ensanche.

Vinculada a vivienda colectiva, para la que se establece su altura en función de su ubicación, siendo la máxima de 4 plantas en la zona baja y 2 plantas en la alta.

– RUF. Residencial unifamiliar.

En los tres grados previstos por el artículo 300 del PGOU, aislada, pareada y adosada.

– REA. Edificación abierta.

Según lo previsto en el artículo 299 del PGOU y en la tabla general de usos, se propone para estas bolsas de suelo como uso característico el dotacional Equipamiento, compatible en todos los grados de la norma zonal.

De esta forma, se completa la oferta de suelo residencial con los servicios de equipamientos privados necesarios para completar las dotaciones públicas previstas.

A.1. Intensidad de uso o edificabilidad.

Teniendo en cuenta las prescripciones establecidas por el capítulo 4. Suelo urbano, del título 2. Condiciones urbanísticas del suelo del PGOU de Burgos, resulta la siguiente edificabilidad para las bolsas de suelo lucrativo resultante:

– ENS. Ensanche.

La edificabilidad asignada a cada parcela se calcula de acuerdo con el apartado 6 del artículo 294 del PGOU, multiplicando el área de movimiento de la edificación –resultante de la aplicación de la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo máximo edificable– por la altura asignada, –cuatro, tres y dos plantas, más el aprovechamiento bajo cubierta o ático según la norma zonal–, según se recoge en los planos de ordenación.



– RUF. Residencial unifamiliar.

Se mantienen los índices de edificabilidad establecidos por los artículos 303, 304 y 305 del PGOU para cada uno de los grados, que son: 0,50 m²/m² para los grados 1 y 2 (edificación aislada y pareada) y 1,00 m²/m² para el grado 3 (edificación adosada).

– REA. Edificación abierta.

Se establece una edificabilidad de 0,40 y 0,30 m²/m² para las parcelas adscritas a esta norma zonal, según se refleja en la tabla resumen de parámetros de ordenación detallada.

A.2. Condiciones de la edificación.

Dada la topografía del sector, se estará a lo dispuesto en el artículo 139. Medición de la altura, del PGOU. Respecto al número de plantas, se establece en los planos de ordenación el número de alturas máximo para cada una de las parcelas, permitiéndose el aprovechamiento de la planta bajocubierta según las condiciones generales establecidas por el PGOU en todas las normas zonales aplicables en el ámbito del plan parcial.

Respecto a la implantación de la edificación sobre las parcelas, para cada manzana resultante se establecen en los planos de ordenación:

– Con carácter de mínimo, los espacios libres privados señalados en los planos de ordenación

– Con carácter orientativo, las áreas de movimiento de la edificación, que en todo caso respetarán las condiciones establecidas por la norma zonal del PGOU.

A.3. Usos.

En cumplimiento de las prescripciones establecidas en la ficha particular del sector, al menos el 30% de la edificabilidad en planta baja de los edificios destinados a vivienda colectiva se destinará a pequeño comercio.

A.4. Reservas de aparcamiento.

Se establecen las siguientes reservas mínimas de plazas de aparcamiento:

– 1 plaza/vivienda.

– 2 plazas/100 m²C otros usos en los edificios de vivienda colectiva.

– 3 plazas/100 m²C en parcelas de uso dotacional privado.

En cuanto a la reserva de plazas de recarga para vehículos eléctricos en las edificaciones se estará a lo dispuesto por la legislación vigente. En concreto, de acuerdo con el anejo al DB HE6, se instalará una estación de recarga por cada 40 plazas de aparcamiento debiendo instalarse siempre, como mínimo, una estación de recarga.



A continuación se incluye cuadro resumen de la calificación urbanística propuesta:

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA				
NORMA ZONAL	Superficie (m2S)	Aprovechamiento lucrativo real (m2C)	nº máximo de viviendas	plazas de aparcamiento
ENS. Ensanche				
VIIVENDA LIBRE	23.074,90	28.800,51	268	268
VIVIENDA PROTEGIDA	16.180,30	28.020,75	334	334
PEQUEÑO COMERCIO		5.645,81	-	113
RUF. Residencial unifamiliar				
GRADO 1	5.767,00	2.883,50	10	10
GRADO 2	14.794,10	7.397,05	40	40
GRADO 3	26.250,00	26.250,00	132	132
REA. Edificación abierta				
EQUIPAMIENTO PRIVADO	14.940,30	4.736,59	-	143
	101.006,60	103.734,21	784,00	1.040,00

B. – Sistema local de viario público.

Se configura la red viaria del sector, ordenándose a partir de un anillo principal interior que se conecta a la red existente, con un perfil longitudinal con pendiente uniforme que asciende o desciende adaptándose a la topografía para conectar con las rasantes en los puntos de unión con el viario existente –calle Hermano Rafael y carretera de Arcos–, y al sistema general previsto V-16 según contempla el PGOU. Del anillo parten otros viales transversales de menor envergadura que se mantienen sensiblemente horizontales y conectan los puntos del anillo en sus extremos. Se procura una pendiente en el entorno del 6% para el vial anular, según el máximo previsto en el PGOU, mientras que los viales transversales tienen pendiente ligeramente descendente en sentido sureste, rondando el 1%, de forma que se amolden a las cotas previstas en el anillo principal. En cualquier caso, la definición geométrica precisa de los viales y sus servicios se realizará en el correspondiente y preceptivo proyecto de urbanización.

Por otra parte, se propone la prolongación del viario previsto por el PGOU para el ámbito de la unidad de actuación 30.02 «Cerro San Isidro».

Tanto el vial interior del ámbito como este último, confluirían en una rotonda en la zona central de la calle Hermano Rafael, diseñada para ser capaz de absorber el tráfico del sector y el ya existente en esta vía.

El viario se completa reforzando la vía pecuaria como vial de tránsito mixto capaz de acoger el tránsito rodado, peatonal y el paso del ganado, garantizando su continuidad y permitiendo el mantenimiento de una superficie igual a la actual, lo que permite el cumplimiento de la legislación sectorial en este sentido y, en su caso, la tramitación de los documentos oportunos en relación con su delimitación.

Por último, se proyecta la formalización una bolsa en paralelo a ésta última vía, que dará servicio a las necesidades de aparcamiento de la parcela de equipamiento público en cuyo frente se implanta.



El sistema se complementa con la integración de un carril bici que completa la red de ciclovías prevista en el PGOU. Conectará el carril previsto proveniente de la carretera BU-11 hasta la rotonda del V-16 por la calle Hermano Rafael hasta la glorieta existente al Norte, y con un ramal que partirá de la anterior hacia el interior del sector por una de las vías que conforman el anillo principal conectando con la carretera de Arcos.

El trazado viario responde a la optimización de la relación entre el suelo resultante y las necesidades de movilidad, así como a las exigencias de la legislación regional y sectorial aplicable.

La superficie de viario proyectada asciende a 56.782,00 m² de suelo.

En cuanto a la dotación de plazas de aparcamiento, el artículo 104.1. del RUCyL establece una reserva de 2 plazas por cada 100 m² edificables, al menos una de ellas de uso público, lo que supondría, teniendo en cuenta la edificabilidad máxima que arroja la ordenación, un mínimo de 2.075 plazas, de las cuales 1.038 deberán ser públicas.

La ordenación propuesta prevé un total de 1038 plazas en el viario público, de las cuales 115 plazas se ubican sobre el vial situado en el frente de la parcela de equipamiento público, con lo que se ajusta al mínimo previsto en la legislación.

Asimismo, y de acuerdo con el artículo 34 del PGOU, se prevén las siguientes dotaciones mínimas:

- Uso residencial: 1 plaza de aparcamiento por vivienda (igual a reserva del PGOU) y 2 plazas adicionales por cada 100 m²C de cualquier otro uso diferente del de vivienda (reserva superior a la prevista en el PGOU);
- Uso dotacional privado: 3 plazas de aparcamiento por cada 100 m²C (reserva superior a la prevista en el PGOU).

Resultando las siguientes reservas:

Plazas de uso privado	1040 plazas uso privado
viviendas	784
uso pequeño comercio	113
equipamiento privado	143

Por otra parte, señalar que la ordenación respeta la reserva mínima prevista en la legislación aplicable sobre accesibilidad, que establece una plaza de aparcamiento diseñada para uso por personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas, lo que supone un mínimo de 26 plazas de uso público, repartidas a lo largo del viario y en la parcela destinada a equipamiento público.

En cuanto a la reserva de plazas de recarga para vehículos eléctricos se estará a lo dispuesto por la legislación vigente. En concreto, el R.D. 1053/2014 exige una instalación mínima de una estación de recarga por cada 40 plazas de estacionamiento o fracción. La petición de suministro realizada a la compañía Iberdrola, concesionaria del servicio de suministro de electricidad, contempla la previsión de potencia requerida a estos efectos.



C. – Infraestructuras y servicios urbanos.

En cumplimiento del artículo 120 de la normativa del PGOUB, las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua, red de saneamiento, red de energía eléctrica, alumbrado, gas, teléfono, telecomunicaciones y regulación de tráfico se situarán, en subterráneo, bajo la red viaria y espacios libres de dominio y uso públicos. Las redes de servicios se instalarán fuera de la calzada, salvo que se justifique la imposibilidad de instalarlas bajo aceras, aparcamientos y espacios libres.

C.1. Gestión de residuos.

El artículo 119 de la normativa del PGOUB 2014 establece la previsión en el planeamiento de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable de una red neumática de recogida de basuras.

De acuerdo con los datos contenidos en el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Municipal del Ayuntamiento de Burgos 2021-2026, en la actualidad únicamente está en funcionamiento la planta de recogida neumática emplazada en la calle San Pedro y San Felices, próxima al sector S-16. Esta planta, según se indica en el documento, está infrautilizada, ya que tiene capacidad para recoger una zona mucho más amplia de la establecida en la actualidad. Conviene por tanto aumentar la red de recogida en la zona sur para conectarla con esta central y optimizar su funcionamiento.

En ese sentido, el plan recoge actuaciones para la extensión de la red de recogida neumática de residuos y la adaptación de la red de buzones existente para dotar de buzones para todas las fracciones de forma independiente y añadir los de recogida separativa de la fracción orgánica.

Asimismo, para la planta situada en el barrio de San Pedro y San Felices el Plan propone su adaptación para la recogida de una nueva fracción y la renovación de su sistema informático para permitir que la fracción de recogida orgánica disponga de control de apertura del buzón.

De acuerdo con los datos extraídos del Informe emitido por el Área de Medio Ambiente y Sanidad del Ayuntamiento de Burgos, responsable de este servicio, efectivamente la central de recogida de la calle San Pedro y San Felices puede dar servicio al desarrollo planteado, indicándose también el esquema previsto para la red a la que se debe conectar el sector.

La red propuesta, responde a los requisitos señalados en el citado informe.

De esta forma, se propone la instalación de puntos de vertido en la vía pública, en las franjas de aparcamiento y una red de emisarios situada bajo las aceras que conectarán a la red prevista en la calle Hermano Rafael.

Se instalará un punto de vertido con cuatro buzones por cada 100 viviendas, garantizando siempre una distancia máxima de aportación desde la puerta exterior de la vivienda de 100 m medidos en el itinerario accesible. Los puntos de vertido cumplirán las condiciones de accesibilidad establecidos por la Ordena TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, en particular las establecidas por su artículo 28.



Los buzones estarán preparados para la recogida de cuatro fracciones -envase ligero, papel y cartón, fracción orgánica y fracción resto-, y dispondrá de sistema de apertura mediante tarjeta.

La red de transporte estará formada por emisarios de diámetro 400 ó 500mm, a una profundidad aproximada de 2,50 m, en paralelo a la red de saneamiento. El material utilizado suele ser de acero al carbono excepto algunos elementos (generalmente codos) que son de acero aleado ó Ni-hard. Los codos serán de más de 90°.

En cualquier caso, el trazado y diseño de la red se adaptará a los criterios y condicionantes técnicos de la red existente, cuyo tecnólogo es Envac Iberia, S.A.

Se adjunta plano de ordenación que contiene el esquema de la red de recogida neumática de residuos prevista.

C.2. Redes de abastecimiento de agua y saneamiento.

Se prevé dotar al sector de una solución de suministro de agua potable que garantice las dotaciones mínimas para los usos existentes. El sector se abastecerá de la red general de abastecimiento del Ayuntamiento de Burgos.

Durante el trámite ambiental del plan parcial, la Confederación Hidrográfica del Duero ha emitido Informe favorable, en el que se recogen las cuestiones técnicas que se sintetizan a continuación:

– Respecto a la disponibilidad de recursos, se informa que el municipio tiene inscrita una concesión de aguas derivadas del río Arlanzón (embalse de Úzquiza) y de la Unidad Hidrogeológica 02.02 (de referencia C- 130/2011-BU). Con las siguientes características:

- Volumen máximo anual de 26.235.069,1 m³.
- Caudal máximo instantáneo de 1.200 l/s.
- Caudal medio equivalente de 831,94 l/s.

– En cuanto a la calidad de las aguas, la ciudad de Burgos posee una Estación Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R.) con un tipo de proceso de fangos activados y un tipo de tratamiento terciario, cuyo diseño y dimensionamiento de estas instalaciones se considera adecuado para la depuración de los vertidos generados por la población actual. En caso de necesidad, se deberán adaptar/ampliar las actuales infraestructuras de saneamiento y depuración al incremento del volumen de vertido.

Con fecha 15-09-2023 se presenta ante Aguas de Burgos solicitud de documentación sobre las redes existentes en el entorno del sector e informe sobre los posibles puntos de acometida y las prescripciones técnicas básicas que deben reunir las nuevas instalaciones del sector, adjuntándose plano de delimitación del sector y planos de ordenación del borrador presentado ante el Ayuntamiento de Burgos. (Registro de entrada n.º 42.465).

Asimismo, con fecha 9-10-2023, se remite propuesta técnica que contiene el trazado de la red propuesta para el sector S-16, y solicitud de Informe de conformidad con el esquema de redes de abastecimiento y saneamiento propuestas, características técnicas de dichas instalaciones y, en su caso, modificaciones a incorporar a la solución presentada.



Con fecha 30-10-2023, la Compañía Suministradora emite informe en el que se adjunta la información solicitada, se resume la información comentada en la reunión mantenida con fecha 20-10-2023 y se indican las conexiones y prescripciones técnicas sobre las redes de abastecimiento y saneamiento.

Teniendo en cuenta las consideraciones reflejadas en el Informe emitido por la Compañía Suministradora, a continuación se describen las redes proyectadas:

C.2.1. Red de abastecimiento.

Se proyecta una red mallada que se conectará a la red municipal en dos puntos:

- En la nueva rotonda a ejecutar en la parte sur del sector (en conexión con la Ronda Interior sur). Esta conducción seguirá la Calle Hermano Rafael hasta enlazar con la tubería existente de Ø200mm y fundición dúctil que se encuentra en el comienzo de dicha calle, junto a la rotonda con Calle San Pedro y San Felices. Se predimensiona de Ø 300mm el primer tramo hasta la acometida al sector desde la rotonda de la calle Hermano Rafael, y de Ø 200mm el resto.

- En la carretera de Arcos, al Oeste del sector, a la conducción de fundición dúctil y Ø 150mm existente, a través de la calle Valdelaguna.

Se realizará un anillo interior constituido por una conducción de Ø 200mm que discurrirá por el anillo viario principal, y a la que se conectarán las conducciones secundarias, de Ø 110mm que discurrirán por las vías transversales de menor entidad.

Todas las conducciones serán de fundición dúctil con recubrimiento interno de poliuretano, conformes a la norma UNE -EN 545:2011, a excepción de las acometidas en las que se podrá utilizar polietileno conforme a norma UNE 12201 2:2012+A1:2020.

Se prevé dotar al sector con una red contra incendios compuesta por hidrantes de incendio de 100 mm en arqueta.

Se diseñará una red de riego para los espacios libres públicos y alcorques cuyo diseño favorezca la eficiencia y reduzca los caudales, utilizándose sensores de lluvia, procurando la utilización racional del agua de escorrentía y utilizando tecnologías de riego eficientes.

El diseño de la red de abastecimiento y riego respetará los criterios establecidos por el artículo 116 del PGOUB vigente y los establecidos por la Compañía Suministradora.

El Proyecto de Urbanización que se redacte deberá contener la previsión de dotaciones y consumos para la realización del cálculo de los diámetros a emplear.

Se adjunta plano de ordenación que contiene el esquema de la red de abastecimiento prevista.

C.2.2. Red de saneamiento.

Se proyecta una red de saneamiento separativa, con una red de pluviales y otra de fecales completamente independientes.

El proyecto de Urbanización que se redacte deberá contener el cálculo de dotaciones y escorrentías para determinar los caudales y especificar los diámetros a emplear.



Los materiales a utilizar serán los habitualmente empleados por Aguas de Burgos:

- Para tuberías de diámetros inferiores o iguales a 630 mm serán de PVC -U de tipo compacto, no estructurado, conformes a UNE -EN ISO 1452-2:2010.
- Para tuberías de diámetros mayores de 630 mm, las tuberías serán de poliéster reforzado con fibra de vidrio, conformes a UNE -EN 14364:2015 (Mínimo SN-4 PN-6 para UNE 1452).

Las características de las redes previstas son las siguientes:

- Red de pluviales.

La red de pluviales conectará con las redes existentes en los siguientes puntos:

- Encauzamiento del Arroyo Valdechoque, en el pozo ubicado en la confluencia de las C/ Huesca y C/ Teruel. Para llegar a este punto es necesario la renovación de la actual red pluviales existente en la C/Huesca o incorporación de una red nueva.
- Red de pluviales de Aguas de Burgos, cuyo punto final y de entronque se encuentra en CI San Pedro y San Felices mediante un tubo de PVC 710. Esta conducción se realizará, de manera preferente, a través de la C/ Valdelaguna y C/ San Pedro y San Felices.

La red diseñada discurre enterrada a uno de los lados del viario, bajo la franja de aparcamientos o en la acera. El Proyecto de Urbanización que se redacte contendrá el dimensionamiento de la red de pluviales de forma que se recojan todas las escorrentías del sector, tanto del viario público como de las parcelas privadas.

Se realizará, asimismo, el estudio e implementación de medidas de drenaje urbano sostenible con el fin de reducir los caudales de aportación a las redes de pluviales, así como su vertido directo a los cauces en las primeras aguas de lluvia.

- Red de fecales.

La red de fecales conectará con la red municipal de Aguas de Burgos en dos puntos:

- A la red existente en la calle Hermano Rafael, desde la nueva rotonda proyectada hacia la red existente de FC Ø 300mm;
- A la red existente en la calle Valdelaguna o Virgen del Salterio, de PVC Ø 315mm, que conecta con la carretera de Arcos.

La red diseñada discurre enterrada a uno de los lados del viario, bajo la franja de aparcamientos o en la acera, realizándose los cruces de calzada necesarios para conectar las acometidas domiciliarias.

En cualquier caso, el diseño de la red de evacuación respetará los criterios establecidos por el artículo 117 del PGOUB vigente.

Se adjunta plano de ordenación que contiene el esquema de la red de saneamiento prevista.

C.2.3. Resolución del ciclo del agua.

En base a lo expuesto en los apartados previos relativos al abastecimiento de agua y al saneamiento, es de señalar que el sector carece de entidad suficiente como para



requerir refuerzo de los sistemas generales de abastecimiento o de saneamiento, que ya se encuentran dimensionados para soportar la conexión de un sector de estas características, contando con todos los permisos y autorizaciones pertinentes tanto en materia de abastecimiento como en materia de saneamiento, por lo que se procederá a conectar sin más el sector a la red municipal.

Por último, se debe hacer constar que en el marco de la tramitación ambiental del Documento de Avance y en el periodo de información pública del presente plan parcial se ha recabado Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero, cuyas conclusiones y recomendaciones han sido incluidas en el documento.

C.3. Red de alumbrado público.

El diseño de la red de alumbrado tiene en cuenta las necesidades específicas del ámbito, las prescripciones del PGOUB 2014, y la Ordenanza Municipal que regula la ejecución de las instalaciones de alumbrado exterior (público o privado) en la ciudad de Burgos (Aprobada en el Pleno celebrado el día 23 de Octubre de 2000. Aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia número 220 del 17 de noviembre de 2000. texto con las modificaciones definitivas publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia número 119 del 26 de junio de 2013).

La instalación será objeto de la redacción de Proyecto Específico, por técnico especialista competente, y deberá cumplir el reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

La energía eléctrica se tomará directamente de los CTS, que se han previsto para la electrificación completa de la actuación urbanística del sector.

El tipo de alumbrado elegido es de mediante luminarias LED.

Se ha realizado un Estudio de Iluminación, en el que se evalúan los niveles de iluminancia del alumbrado propuesto y su adecuación al viario y los espacios libres públicos proyectados.

Como criterios de diseño se han tenido en cuenta la uniformidad y el grado de deslumbramiento, además de los niveles de iluminancia y las características constructivas de las luminarias. La implantación de luminarias se ha realizado en función del ancho de la calzada y de acuerdo con las necesidades de alumbrado de la legislación vigente.

Los niveles de iluminación medios se establecen según Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior, aprobado por R.D. 1890/08. Los requisitos luminotécnicos o fotométricos, como luminancia, uniformidad y deslumbramiento, serán los recogidos en la Instrucción Técnica Complementaria EA – 2 «Niveles de Iluminación».

Los tipos de luminaria elegidos son del modelo LUMA de Philips, con lámparas LED80-4S, colocadas al tresbolillo a ambos lados del vial –salvo en los viales de coexistencia de menor anchura donde se colocarán a un solo lado–, sobre columna de 7 m en los viales, 9 m en la rotonda y 6 m en las zonas peatonales.

En cualquier caso, se atenderán las prescripciones marcadas por el Departamento Técnico Municipal.



Se adjunta plano de ordenación que contiene el esquema de la red de alumbrado público prevista. Asimismo, se adjunta como Anejo el Estudio de Iluminación realizado.

En cuanto a la reducción del consumo energético, por una parte, la tecnología LED garantiza una mayor eficiencia energética –desprenden muy poco calor por lo que necesitan menos energía para emitir la misma cantidad de luz que sus equivalentes convencionales–.

Las luminarias LUMA propuestas cuentan con formulas de iluminación dedicadas que ayudan a mantener un ecosistema óptimo para los murciélagos, preservar la oscuridad del cielo nocturno y reducir la contaminación lumínica.

En cualquier caso, el Proyecto de Urbanización que se redacte contendrá la actualización del estudio de iluminación, justificando el cumplimiento de la normativa vigente y garantizando que se cumplen los objetivos ambientales perseguidos.

C.4. Red de energía eléctrica.

El PGOUB realiza una previsión respecto a las redes de energía eléctrica en su plano de ordenación PO-8-III-B, y una hipótesis demanda energética para nuevos sectores de suelo residencial, que se refleja en la tabla que se incluye a continuación:

			DEMANDA DE ENERGÍA ELÉCTRICA						
SECTOR		USO	DOTACIÓN (W)	POTENCIA EN B.T. (KW)	Cs1	POTENCIA EN CC.TT. (Kw)	Cs2	POTENCIA EN CIRC. M.T. (Kw)	POTENCIA EN ETD (KVA)
Z-45	San Isidro (S-16)	RESIDENCIAL	(1) 6.500	5,739,50	0,4	2.295,80	0,8	1.836,64	2.041

Con fecha 06-10-2023 el equipo redactor remite a la Compañía Suministradora Iberdrola., correo electrónico en el que solicita información sobre el procedimiento a seguir para recabar informe sobre el punto de acometida a las redes existentes, las características técnicas que deben reunir las nuevas instalaciones, y la conformidad con el trazado de Media y Baja Tensión que se propone para dar servicio al sector a incluir en el plan parcial, adjuntándose plano de delimitación del sector, cuadros resumen de potencias previstas y esquemas de las redes de alumbrado, BT y MT con ubicación de los Centros de Transformación (previéndose el reparto de potencias de forma equitativa entre los 7 CTs resultantes).

La tramitación de dicha solicitud ha supuesto la actualización del cálculo de las demandas de potencia conforme a las indicaciones y normativa de la Compañía Suministradora.

Con fecha 19-10-2023, la citada Compañía remite email en el que indican que se ha tramitado la solicitud, con número de expediente 9043181000.

Se adjuntan como Anejo, los documentos relativos a los trámites realizados con Iberdrola.

C.5. Red de telecomunicaciones.

Se diseña una red de telecomunicaciones subterránea, bajo las aceras, que se interceptará a la red existente en las calles Hermano Rafael, Virgen del Salterio y Carretera de Arcos mediante arquetas homologadas.



Se prevé la construcción de conducciones con capacidad suficiente para dar servicio a las nuevas edificaciones que se implantarán en el sector y arquetas de distribución y acometida.

El plan parcial incluye esquema de la red de Telecomunicaciones prevista para dar servicio al Sector.

El preceptivo Proyecto de Urbanización que se redacte, incluirá la definición completa de esta red conforme a las normativas técnicas sectoriales aprobadas legalmente o, en ausencia de éstas, las aprobadas por organismos de normalización españoles (UNE) o europeos (ETSI, CEN/CENELEC, etc.). En concreto, será de aplicación la Norma UNE 133100 sobre infraestructuras para redes de telecomunicaciones, o normativa que la sustituyera.

C.6. Red de gas.

Se diseña una red de distribución de gas mallada, que se conecta a las redes existentes en la calle Hermano Rafael, calle Virgen del Salterio y Carretera de Arcos. Se procura la optimización de los recorridos, llevando canalizaciones bajo una de las aceras y realizando los cruces de calzada oportunos. El trazado de la red es el que se recoge de forma esquemática en la documentación gráfica.

Con fecha 20-09-2023, el equipo redactor remite a la Compañía Suministradora NEDGIA, correo electrónico en el que solicita información sobre el procedimiento a seguir para recabar informe sobre los puntos de acometida, las características técnicas que deben reunir las nuevas instalaciones y la conformidad con el trazado propuesto para la red de gas a incluir en el plan parcial, adjuntándose plano de delimitación del sector y planos de ordenación del Borrador presentado ante el Ayuntamiento de Burgos.

Los Servicios Técnicos de NEDGIA se ponen en contacto telefónico con este equipo, y remiten correo con fecha 21-09-2023 en el que indican la política de extensión de redes de gas que llevan a cabo desde el año 2019 y que permite las dos posibilidades que a continuación se describen sintéticamente.

La primera, la ejecución de la obra civil y mecánica a cuenta de la distribuidora, que se encargaría de todos los trámites y obras –licencias, legalizaciones rotura y reposición de pavimentos, soldadura, montaje, tubería y accesorios–, incluyendo la legalización ante el organismo territorial competente.

La segunda opción sería la ejecución de la obra civil por cuenta del promotor y la obra mecánica a cuenta de la distribuidora –soldadura, montaje, tubería y accesorios, incluyendo la legalización ante el organismo territorial competente–.

Según indican, la ejecución de la obra mecánica requiere, en ambos casos, de autorización administrativa previa de ejecución y puesta en servicio de redes de distribución de gas natural, circunstancia que sólo puede acreditar la Compañía Suministradora.

En ambos casos se firmaría un contrato- convenio de conexión a red con la promotora en la cual se fijaría la modalidad y los importes totales en base a lo metros a realizar, siendo lo habitual, en el caso de desarrollo de planes parciales, la segunda opción.



Con fecha 09-10-2023, este equipo redactor remite a la citada Compañía Suministradora propuesta técnica que contiene el trazado de la red de gas propuesta para el sector S-16, solicitando la emisión de Informe sobre las características técnicas que deben reunir las nuevas instalaciones, los puntos de acometida y la conformidad con el trazado de la red propuesta.

Con fecha 13-10-2023, la Compañía Suministradora envía email en el que se da conformidad al trazado propuesto, señalando los siguientes comentarios:

- La distribuidora no deja acometidas lanzadas, salvo que en el momento de la construcción de la misma se encuentren colocados los armarios de regulación de las edificaciones.

- La tubería a colocar será de polietileno negro con banda naranja de sdr 17,6 y diámetros a calcular en fase de proyecto.

- Se adjunta normativa referente a la obra civil de las zanjas.

D. – Espacios libres públicos.

La red de espacios libres públicos diseñada responde al triple objetivo de proteger el sector del tráfico rodado en las vías que lo rodean, propiciar un sistema de recorridos peatonales alternativo a la red viaria y contribuir a minimizar el impacto de la edificación.

De esta forma, los espacios libres públicos se organizan en dos categorías. Por una parte, las grandes bolsas de suelo ubicadas al Sur –junto al límite con la futura ronda interior Sur–, y al Oeste –en la zona de más accidentada topografía–. Por otra, las pequeñas bolsas que se intercalan en las manzanas residenciales, fraccionando los volúmenes contruidos.

Se alinea de esta forma con los objetivos establecidos por el artículo 229 del PGOU al incorporar criterios paisajísticos en su diseño que permiten la adecuada integración de la edificación y de las zonas verdes, y contribuir al control climático y la mejora del medio ambiente atmosférico, reservándose una superficie de suelo muy superior a los estándares exigidos por la legislación.

Los espacios libres públicos se diseñarán teniendo en cuenta las prescripciones establecidas por los artículos 101 a 112 del PGoub 2014. A tal efecto, y en síntesis, se reducirán al máximo las zonas con pavimentación impermeable, integrándose en ellas elementos que permitan el paso del agua de lluvia, los elementos vegetales se planificarán agrupándolos por necesidades hidráulicas similares, primando aquellas especies con necesidades hídricas bajas, y se potenciará el uso de especies vegetales autóctonas, prohibiéndose la utilización de especies invasivas que puedan desplazar a las anteriores. En cuanto a sus infraestructuras, las nuevas zonas verdes dispondrán de un sistema de recogida y gestión de pluviales, y la red de riego se adecuará a la utilización racional del agua de escorrentía evitando el riego con agua de la red de abastecimiento y procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el coste de mantenimiento evitando los problemas derivados de arrastres inconvenientes.



La red de espacios libres públicos diseñada arroja una superficie de 50.504,60 m²S, y supera ampliamente las exigencias marcadas por el artículo 105.1.b) del RUCyL que fija una reserva mínima de 20 m²S/100 m² edificables con un mínimo del 10% de la superficie del sector (que supondría una dotación de 25.321,30 m² de suelo).

E. – Equipamientos públicos.

Se califica como equipamiento público una única gran parcela en la manzana resultante situada en el extremo Sureste del sector, entre la nueva ronda interior Sur y la vía pública que se materializa sobre la actual vía pecuaria, complementando de esta forma las dotaciones existentes y previstas por el PGOU en el monte San Isidro.

Esta parcela cumple las condiciones de diseño exigidas en el artículo 229 del PGOU. En este sentido la parcela reservada para equipamiento público tiene más del 50% de su perímetro en contacto directo con el espacio exterior seguro, entendido como se define en el DB SI4 del CTE –espacio abierto en el que se puede dar por finalizada la evacuación de los ocupantes del edificio, que permite la dispersión de los mismos en condiciones de seguridad, que permite la disipación del calor, del humo y de los gases producidos por el incendio y que permite el acceso de los efectivos de bomberos y de los medios de ayuda–, al estar rodeada en todos sus lados por el viario público y los espacios libres públicos proyectados.

Teniendo en cuenta que el aprovechamiento máximo previsto para el sector es de 103.734,21 m²C, según el artículo 106 del RUCyL resultaría una reserva de 15.560,13 m² de suelo (15 m²S/100 m²C).

La parcela destinada a este fin reservada por la ordenación propuesta tiene una superficie de 15.590,80 m², superior por tanto a las exigencias de la legislación urbanística.

F. – Aprovechamiento medio.

El cálculo del aprovechamiento medio en relación a la nueva superficie del sector y a las nuevas condiciones establecidas para los usos privados, se realiza, de acuerdo con lo establecido por el artículo 107 del RUCyL.

El aprovechamiento lucrativo total del sector –expresado en metros cuadrados edificables en el uso predominante– se obtiene sumando todos los aprovechamientos permitidos, incluyendo los equipamientos privados y excluyendo los públicos.

La edificabilidad máxima real en usos privados del sector es de 103.597,73 m²C, estando dicha edificabilidad adscrita a las normas zonales ENS, RUF y REA del PGOU, y adscritas a los usos residencial vivienda libre, residencial vivienda protegida y equipamiento privado, por lo que es preciso la ponderación de usos.

Para ello se tienen en cuenta los coeficientes de ponderación de usos y el cálculo del aprovechamiento ponderado de los sectores del PGOU contenidos en el apartado 4 de la Memoria de Gestión del PGOU.

De acuerdo con lo anterior, el aprovechamiento medio del sector S-16 resultará de la siguiente expresión:

$$Am = \text{Edif uso productivo y equipamiento privado} * k1 + \text{Edif Viv. Libre} * k2 + \text{Edif Viv Protegida} * k3$$



A continuación se reproduce la tabla del PGOUB que contiene el cálculo del aprovechamiento medio del sector, y el nuevo cálculo realizado según los datos que arroja la ordenación propuesta en el plan parcial:

	SUPERFICIE NETA	EDIFICAB. SECTOR	EDIFICABILIDAD SEGÚN USO						EDIFICAB. PONDERADA	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS		SUPERFICIE TOTAL SECTOR	ÍNDICE DE APROV. PONDERADO DEL SECTOR (APROV. MEDIO)
			PRODUCTIVO Y EQUIPAMIENTO PRIVADO	K1	VIVIENDA LIBRE	K2	VIVIENDA PROTEGIDA	K3		PROPUESTOS	EXISTENTES		
SEGÚN PGOUB	220.847,00	103.800,00	10.380,00	1,22	65.394,00	1,00	28.026,00	0,74	98.796,84	29.329,00	3.037,00	253.213,00	0,3949
SEGÚN PLAN PARCIAL	220.847,00	103.734,21	10.382,40	1,22	65.331,06	1,00	28.020,75	0,74	98.732,94				0,3947

Por lo tanto, el aprovechamiento medio del sector es de 0,3947 m²/m².

G. Cesión de aprovechamiento al ayuntamiento.

Tal como establece la legislación vigente, corresponde a los propietarios la cesión gratuita y libre de cargas de las parcelas adscritas a los sistemas locales de equipamientos públicos, espacios libres públicos, viario público y servicios urbanos.

Al amparo del artículo 44.1.b) del RUCyL, corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 85% del aprovechamiento medio del sector. La cesión pública prevista del aprovechamiento corresponderá a la Administración actuante, esto es, el Ayuntamiento de Burgos. En este caso, dicha cesión se cuantifica en 14.809,94 m²C ponderados.

En principio, se propone la materialización de esa cesión sobre las parcelas residenciales EN-1, EN-4, EN-17 y EN-19, si bien será el Proyecto de Actuación que contenga las determinaciones completas de Reparcelación el documento que indique de forma definitiva dichas parcelas.

H. Construcciones y usos fuera de ordenación.

Se declaran expresamente fuera de ordenación las construcciones y usos existentes sobre las parcelas no compatibles con la ordenación detallada del sector. Se registrarán por el régimen establecido en el artículo 64 de la LUCyL y 185 del RUCyL.

El listado de construcciones y usos que se declaran Fuera de Ordenación es el siguiente:

- Frente de las parcelas 1567028VM4816N0001EP 1567029VM4816N0001SP.
Muro de hormigón armado.
- Parcela 1567036VM4816S0001WK.
Nave-almacén de una planta.
Superficie construida según documentación catastral: 367 m².
- Parcela 1567054VM4816S0001KK.
Nave-granja. En ruina.
Superficie construida según documentación catastral: 1.257 m².



– Parcela 1567058VM4816S0001IK.

Tres edificaciones de 1 planta. En ruina.

– Parcela 1567059VM4816S0001JK.

Nave con vivienda y almacén. De dos plantas con un añadido de tres plantas en uno de los testeros.

Superficie construida según documentación catastral: almacén 768 m² planta baja + 56 m² planta primera; vivienda 116 m² planta baja + 60 m² planta primera.

– Parcela 1567061VM4816S0001IK.

Edificación de dos plantas más bajo cubierta. En ruina.

– Parcela 1567062VM4816S0000HJ.

Restos de una edificación de dos plantas más bajo cubierta. En ruina.

– Parcela 1567062VM4816S0000HJ.

Nave de una planta. En ruina.

– Parcela 1867410VM4816N0001ZP.

Dos edificaciones de una planta.

Superficie construida según documentación catastral: 134 m².

– Parcela 1867412VM4816S0001HK.

Edificación residencial de una planta.

Superficie construida según documentación catastral: 300 m².

– Parcela 1867413VM4816S0001WK.

Edificación residencial de dos plantas.

Superficie construida según documentación catastral: 281 m².

– Parcela 1867414VM4816S0001AK.

Colgadizo de una planta.

Superficie construida según documentación catastral: 113 m².

– Parcela 1867415VM4816S0001BK.

Edificación residencial de dos plantas.

Superficie construida según documentación catastral: 182 m².

– Parcela 1867416VM4816S0001YK.

Edificación residencial de una planta con garaje-almacén de dos plantas.

Superficie construida según documentación catastral: 135 m².

– Parcela 09900A048251650000UR.

Dos edificaciones agrarias de una planta.

– Parcela 09900A048001640000UG.

Edificación residencial y nave almacén de hasta tres plantas.

Superficie construida según catastro: vivienda 350 m²C; almacén 339 m²C.



– Parcela 001200800VM48E0001EP.

Edificación residencial de 2 plantas y anejo-almacén adosado a la anterior, de 1 planta, en ruina.

Superficie construida según documentación catastral: vivienda 150 m²C; almacén 91 m²C.

– Parcela 001200600VM48E0001IP

Edificación residencial con zona de almacén de 2 plantas, y nave-almacén de 3 plantas.

Superficie construida según documentación catastral: vivienda 146 m²C; nave-almacén 887 m²C.

I. Árboles protegidos.

Los árboles destacables catalogados se localizan:

D126 -Chopo (Populus Alba): sobre una parcela destinada a espacios libre públicos.

D127 Chopo (Populus nigra): sobre una parcela destinada a equipamiento privado, donde se prevé su integración en una zona ajardinada.

En este sentido, y en relación con las consideraciones incluidas en el Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Burgos emitido al documento de aprobación inicial del plan parcial, se deba hacer constar que, tal como se desprende de la documentación gráfica, la ordenación proyectada permite la integración del arbolado catalogado con las edificaciones que se desarrollen, al disponerse uno de ellos sobre suelo calificado como espacio libre público, y el otro sobre una parcela destinada a equipamiento privado integrado en una zona ajardinada.

J. Delimitación de unidades de actuación y plan de etapas.

El artículo 101 del RUCyL exige, en su apartado 2.d), como determinación de ordenación detallada, la división de los sectores en ámbitos de gestión urbanística integrada.

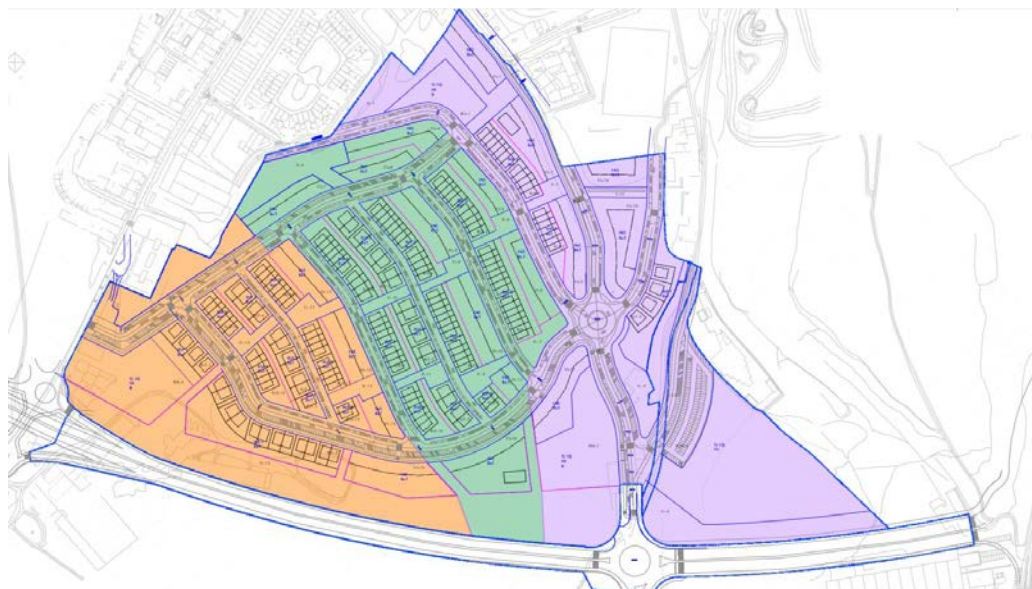
En este caso, se tienen en cuenta los requerimientos manifestados por el Ayuntamiento de Burgos en relación con la necesidad de resolver la obtención de la totalidad del sistema general de viario público V-16, por lo que se propone que el sector se constituya en una única unidad de actuación.

Se propone el establecimiento de un Plan de Etapas para la realización por fases de las obras de urbanización y para la puesta en funcionamiento de las infraestructuras y las distintas redes de servicios, dividiéndose la unidad de actuación en tres etapas de urbanización.

El Plan de Etapas tiene carácter orientativo, siendo el Proyecto de Urbanización el que regule el contenido y el alcance de cada una de ellas. La división de las etapas se ejecuta de forma que la resolución del tráfico rodado en cada una de ellas permita una correcta y fácil distribución de los flujos provocada por la puesta en marcha del sector.



A continuación se incluye un esquema en el que se refleja el plan de etapas previsto:



El resumen de superficies zonificado de cada una de las etapas es el siguiente:

PLAN DE ETAPAS**PRIMERA ETAPA**

Superficie	90.431,85
Superficie residencial	20.507,30
Superficie Equipamiento Privado	8.645,00
Superficie Equipamiento Público	15.590,80
Superficie Espacios libres públicos	18.730,65
Superficie Vario Público	26.958,10
Aprovechamiento real	37.083,91
Nº máximo viviendas	324,00
Nº mínimo viviendas	274,00

SEGUNDA ETAPA

Superficie	68.164,15
Superficie residencial	39.565,70
Superficie Equipamiento Privado	0,00
Superficie Equipamiento Público	0,00
Superficie Espacios libres públicos	12.335,75
Superficie Vario Público	16.262,70
Aprovechamiento real	44.321,63
Nº máximo viviendas	331,00
Nº mínimo viviendas	282,00



TERCERA ETAPA	
Superficie	65.288,00
Superficie residencial	25.993,30
Superficie Equipamiento Privado	6.295,30
Superficie Equipamiento Público	0,00
Superficie Espacios libres públicos	19.438,20
Superficie Viario Público	13.561,20
Aprovechamiento real	22.328,67
Nº máximo viviendas	129,00
Nº mínimo viviendas	111,00
SISTEMA GENERAL VG-16	
Superficie	29.329,00

V. – AFECCIONES SECTORIALES

V.1. – Sobre la afección de la legislación de protección del patrimonio cultural.

Los artículos 90 y 91 del Reglamento para la protección del patrimonio cultural de Castilla y León establecen la obligación de recabar informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural con carácter previo a la aprobación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que incida sobre el área afectada por inmueble incoado o declarado Bien de Interés Cultural o Inventariado, y/o que afecte a bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico, incluyendo en este último caso catálogo de estos bienes.

Por otra parte, uno de los objetivos que estipula el artículo 37.a) de la Ley de Urbanismo regional es favorecer la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico.

En este sentido, señalar que, de los datos obrantes en el vigente PGOU se desprende que el plan parcial que se propone no afecta a ningún Bien de Interés Cultural y que no se prevé afección sobre el patrimonio arquitectónico o arqueológico.

Se ha solicitado a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos autorización para llevar a cabo prospección arqueológica intensiva de carácter preventivo, cuyos trabajos se desarrollarán bajo la dirección técnica de Isabel Marqués Martín, arqueóloga, para documentar o descartar posibles incidencias en el patrimonio arqueológico que pudieran existir en la superficie afectada por el plan parcial. Con fecha 7 de julio de 2023 se autorizan por dicha Comisión los trabajos de prospección arqueológica señalados.

Los trabajos arqueológicos se han realizado en el mes de noviembre de 2023, concluyendo sin evidencias arqueológicas que indiquen un posible yacimiento.

La Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de mayo de 2024, acuerda informar favorablemente el plan parcial del sector S-16 «San Isidro», recordando la indicación de que el documento recoja la necesidad de llevar a cabo un control arqueológico de los movimientos de tierras en cumplimiento de lo dictaminado por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos.



En este sentido, y con el fin de garantizar la correcta documentación y protección del patrimonio arqueológico, será condición indispensable la realización de un control arqueológico de todas las remociones de terreno que se realicen durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación en el interior del sector.

Se acompañan como Anejo estos documentos.

V.2. – Sobre la afección a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la Administración competente.

De acuerdo con el artículo 4 de 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, y en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, será exigible Informe de la Agencia de Protección Civil cuando el instrumento de planeamiento de Desarrollo afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la administración competente para la protección del riesgo.

Ante la ausencia de delimitación de dichas áreas, se toma como referencia el documento «Análisis de los riesgos y su consideración en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos», redactado en cumplimiento del Informe emitido por el Servicio de Protección y Asistencia Ciudadana de la Agencia de Protección Civil en el marco de la tramitación del PGOUB 2014, y que contiene un análisis de los riesgos tanto naturales como tecnológicos que afectan al término municipal, así como una evaluación de la compatibilidad del modelo territorial propuesto con los citados riesgos, y, en caso de no resultar adecuado, el establecimiento de modificaciones o medidas correctoras para la reducción y control de los mismos.

A continuación se realiza la valoración de los riesgos considerados en el documento señalado sobre el sector S-16 «San Isidro»:

A. Riesgos naturales.

Riesgo de inundación. El sector no se ve afectado por las zonas de avenida calculadas para periodos de retorno de 10, 100 y 500 años de los cauces que surcan el municipio.

Riesgo por colapso de alcantarillado. El sector está alejado de la zona con mayor incidencia de este riesgo según el PEMBUR.

Riesgo por movimiento de ladera. El sector incluye en su delimitación las laderas situadas en la margen Este de la carretera de Arcos. La ordenación contenida en el plan parcial analizado propone una organización en plataformas inclinadas adaptadas a la topografía y la conversión en espacios libres públicos o privados de las zonas más accidentadas de las laderas, lo que garantiza la reducción al mínimo de los movimientos de tierras a realizar para la ejecución de la urbanización. En cualquier caso, en el marco de la redacción del preceptivo proyecto de urbanización se realizará un estudio geológico que permita valorar si los cambios que se producirán en la estructura del terreno pueden producir movimientos de ladera y, en su caso, las medidas correctoras oportunas.



Riesgo por hundimiento del terreno. El sector no está incluido en zonas con riesgo de hundimiento por arcillas expansivas o por colapso.

Riesgo por sismicidad. El riesgo es bajo en todo el municipio de Burgos.

Riesgo por olas de frío, nieblas, sequía y vientos fuertes: afectarían por igual a todo el municipio, por lo que se estará a lo dispuesto en el PEMBUR.

Riesgo por incendio forestal: el sector está alejado de las masas arboladas existentes. Para las nuevas zonas verdes proyectadas se estará a lo dispuesto en el PEMBUR.

B. Riesgos tecnológicos.

Riesgo por contaminación. EL sector S-16 es de uso residencial, por lo que no se prevé riesgo derivado de vertidos industriales o residuos químicos.

Riesgo por incendio industrial: El sector S-16 está alejado de las instalaciones con riesgo de incendio señaladas en el documento del PGOUB.

Proximidad a industrias peligrosas: El sector S-16 está situado en el exterior de la zona de alerta y zona de intervención establecida para las industrias peligrosas señaladas en el documento del PGOUB.

Transporte de mercancías peligrosas por carretera o por ferrocarril: El sector está alejado de las grandes vías de comunicación por carretera o por ferrocarril, por lo que no se ve afectado.

El plan parcial se enmarca en el desarrollo de las previsiones del PGOUB 2014 para el sector S-16, por lo que se entiende que los riesgos analizados son en todo caso compatibles con los usos permitidos previstos, no siendo necesario establecer medidas especiales ni otras modificaciones en el documento.

V.3. – Sobre la afección al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Conforme al artículo 50.2 de la Ley 11/2022 de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, en el marco de la aprobación del presente plan parcial se ha recabado por parte del Ayuntamiento de Burgos el preceptivo informe vinculante del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital sobre la adecuación del instrumento a la citada Ley y a la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial.

El presente plan parcial recoge las exigencias señaladas en dicho Informe.

V.4. – Sobre la afección a las líneas eléctricas.

En relación con las infraestructuras de transporte y distribución de energía eléctrica y sus zonas de servidumbre será de aplicación lo establecido en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.



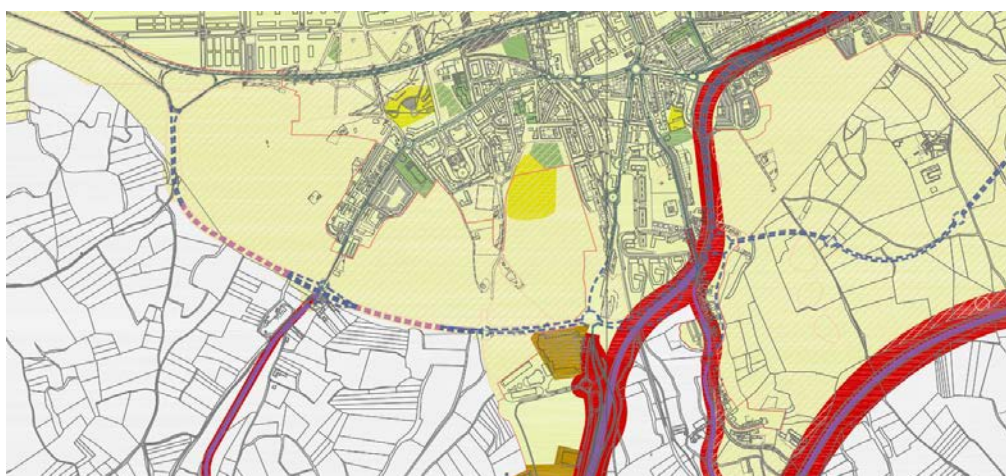
No existen en el sector líneas de transporte ni de distribución eléctricas, salvo las infraestructuras que dan servicio a las naves y explotaciones ganaderas existentes en la zona suroeste del sector.

Puesto que se ha realizado consulta a la Compañía Suministradora Iberdrola, se estará a lo dispuesto en el Informe y documentación técnica que se emita en este sentido.

V.4. – Sobre la afección de la legislación sobre Ruido.

De acuerdo con el artículo 7 de la Ley 5/2009, de Ruido de Castilla y León, los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento urbanístico deberán incluir una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

El PGOU de Burgos incluye en su documentación el Plano de Zonificación Acústica PO-9-B, elaborado según la citada Ley de Ruido, y que responde al Mapa Estratégico de Ruidos del Municipio de Burgos del año 2012. Según el plano PO-9-B, el sector S-16 está clasificado como «Área levemente ruidosa (residencial, hospedaje)». En el exterior del sector, todas las áreas colindantes poseen la misma clasificación, salvo el equipamiento docente existente junto al extremo Norte, que está clasificado como «Área de silencio». No existen áreas ruidosas o especialmente ruidosas colindantes al sector.



ZONIFICACIÓN ACÚSTICA	
	ÁREA DE SILENCIO (sanitario, docente)
	ÁREA LEVEMENTE RUIDOSA (residencial, hospedaje)
	ÁREA TOLERABLEMENTE RUIDOSA (recreativo, espectáculo)
	ÁREA TOLERABLEMENTE RUIDOSA (oficina, comercio, deporte)
	ÁREA RUIDOSA (industrial)
	ÁREA ESPECIALMENTE RUIDOSA (infraestructuras de transporte)
	ÁREA NO ANALIZADA (Suelo Rústico)
	ÁREA DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS Y URBANIZABLES

Esquema del plano PO-9-b, Plano de zonificación acústica del PGOU



Asimismo, se ha consultado el Mapa Estratégico de Ruido de Burgos del año 2018 (en adelante MER), cuyo contenido está publicado en la página web del Ayuntamiento.



PLANO: AG_CYL_BU_T_Lden_Niveles

FOCO: Ruido Total
PERIODO: 24 horas - Lden

Nivel de Ruido Lden en dB(A)	EXPOSICIÓN AL RUIDO		Señales y símbolos
	Lden	Personas (centenas)	
55 <	55-60	440	Área de cálculo de ruido
60 <	60-65	395	Eje de carretera
65 <	65-70	248	Eje de ferrocarril
70 <	70-75	20	Muros
75 <	> 75	0	Edificio Residencial
			Escuela
			Hospital
			Edificio Industrial
			Otras edificaciones

De las conclusiones de la memoria del MER para el conjunto de Burgos, se extrae que las zonas más expuestas son las afectadas por el tráfico de los principales ejes viarios del municipio.

Asimismo se extrae que el sector S-16, está alejado de los grandes ejes viarios, del tráfico ferroviario y de zonas industriales ruidosas. Únicamente la calle San Pedro y San Felices y su prolongación en la Carretera de Arcos, al Oeste del sector se encuentran entre las vías cuyo nivel de ruido está entre los 65 y 70 dB(A), mientras que las calles Virgen del Salterio y Hermano Rafael en su tramo construido tienen un nivel de ruido entre 55 y 60 dB(A).

Con estas premisas, y puesto que el plan parcial que se propone se desarrolla sobre suelo ya clasificado como suelo urbanizable por el vigente PGOUB 2014, y se mantienen los parámetros de ordenación señalados por el instrumento de planeamiento general, se considera que no es necesaria la redacción de un nuevo estudio acústico en el marco de su Desarrollo, procediéndose a continuación a analizar la ordenación propuesta en relación con el MER de Burgos y la legislación vigente en materia de Ruido.



En el esquema adjunto se superpone el esquema de la ordenación propuesta con el anterior plano de zonificación acústica del MER:



De acuerdo con el apartado 1 del Anexo II de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, en las áreas urbanizadas, situación nueva, el ruido ambiental no podrá superar los siguientes valores:

Área receptora Situación nueva	Índices de ruido dB(A)			
	L_d 7 h – 19 h	L_e 19 h – 23 h	L_n 23 h – 7 h	L_{den}
Tipo 1. Área de silencio	55	55	45	56
Tipo 2. Área levemente ruidosa	60	60	50	61
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 4. Área ruidosa	70	70	60	71
Tipo 5. Área especialmente ruidosa	sin determinar			

Como ya se ha señalado, el sector S-16 está clasificada como “Área levemente ruidosa (residencial, hospedaje)”. Del MER 2018 se deduce que en la situación actual los niveles sonoros a los que se encuentra expuesto el sector son inferiores a los establecidos como objetivos de calidad acústica en la Ley del Ruido, salvo en el entorno de la carretera de Arcos, si bien, tal como se puede observar en el mismo esquema, las áreas residenciales proyectadas -las más sensibles- se alejan de dicha vía, por lo que no se verían afectadas.



Por otra parte, y en relación con el impacto acústico futuro, una vez se haya desarrollado el sector, la perturbación por ruido será la propia de un área residencial de baja densidad, por lo que previsiblemente no se superarán los niveles establecidos. El viario interior diseñado absorberá el tráfico generado en el propio sector. El único foco sonoro previsto en las inmediaciones sería la nueva Ronda Interior Sur que discurrirá junto al límite Sur del sector. Para ella, el PGOUB establece en su ficha particular las previsiones generales de trazado, si bien deberá ser el preceptivo proyecto de técnico el que contenga la descripción pormenorizada de la esta infraestructura, que deberá incluir entre su documentación un estudio del nivel de presión sonora sobre los alrededores del trazado de la nueva vía para determinar las zonas en la que se pudieran rebasan los límites establecidos por la legislación vigente en materia de protección contra la contaminación acústica y establecer, en su caso, las medidas correctoras a ejecutar.

No obstante, y ante la segura ejecución de la Ronda, la ordenación proyectada prevé la formalización de una amplia franja verde junto a ese límite que, unida a los espacios libres privados previstos para las manzanas residenciales más próximas, servirán de colchón acústico y permitirá que las viviendas no se vean afectadas. Asimismo, las medidas incorporadas en el vigente PGOUB 2014 y en el documento ambiental del plan parcial limitarán las emisiones sonoras y se evitará la existencia de impactos acústicos significativos.

En cualquier caso, para las nuevas edificaciones se deberán tener en cuenta los valores de aislamiento acústico establecidos en el DB-HR del CTE y su justificación en relación con la Ley del Ruido y la normativa municipal.

Por último, y en relación con el artículo 7 de la Ley 5/2009, el presente documento contiene plano con la Zonificación Acústica del ámbito del sector S-16 según clasificación de áreas acústicas en exteriores que establece el artículo 8 de dicha Ley.

V.5. – Sobre la afección de la legislación sobre vías pecuarias.

El sector está atravesado, como se ha indicado en el cuerpo del documento, por la Colada de Valdechoque.

De acuerdo con la Ley 3/1995, de vías pecuarias, la Colada es un bien de dominio público cuya integridad, uso público y conservación debe quedar garantizada mediante la adopción de las medidas de protección y restauración necesarias. Así pues, el desarrollo del sector S-16 no será posible mientras no se realicen las reformas precisas para compatibilizar la ordenación con la presencia de la vía pecuaria, por lo que de forma complementaria al presente documento se deberá tramitar ante el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Burgos la Modificación del Trazado de la vía pecuaria denominada «Colada de Valdechoque» en el entorno del S-16 «San Isidro».

A tal efecto, la ordenación presentada contempla el refuerzo de la vía pecuaria como vial de tránsito mixto capaz de acoger el tránsito rodado, peatonal y el paso del ganado, garantizando su continuidad y permitiendo el mantenimiento de una superficie igual a la actual, lo que garantiza el cumplimiento de la legislación sectorial y la tramitación de los documentos oportunos en relación con su delimitación.



En el marco de la tramitación ambiental del documento se ha recabado informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Burgos, en el que se indica que tras estudiar la ubicación de las actuaciones previstas, comprueba que no existe coincidencia geográfica del proyecto con la Red Natura 2000, ni se prevé la existencia de afecciones indirectas, ya sea individualmente o en combinación con otros, que pudieran causar perjuicio a la integridad de cualquier lugar incluido en aquella. Contiene, asimismo, las condiciones en relación con la integración del tramo de la Cañada de Valdechoque incluido en el sector.

Este mismo servicio emite informe al documento de aprobación inicial del plan parcial con fecha 06-08-2024, con las mismas conclusiones que el anterior, completadas con algunos aspectos de la tramitación de la modificación del trazado del tramo de la vía pecuaria.

En cumplimiento de los informes citados, se incluyen las siguientes medidas para favorecer la integración urbanística de la Colada de Valdechoque:

- El Proyecto de Urbanización que se redacte en desarrollo de la gestión urbanística del ámbito incluirá la señalización de la vía pecuaria, previa autorización y bajo la supervisión y condiciones establecidas por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Burgos.

- Las modificaciones de trazado que puedan plantearse, en su caso, u otras actuaciones sobre vías pecuarias, deben obtener, con carácter previo, la oportuna autorización tramitada ante el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Burgos.

La modificación del trazado se someterá a consulta previa de las Corporaciones locales, de las Cámaras Agrarias, de las organizaciones profesionales agrarias afectadas y de aquellas organizaciones o colectivos cuyo fin sea la defensa del medio ambiente.

V.6. – Sobre la afección de la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras.

En relación con la legislación regional de accesibilidad, se debe hacer constar que la ordenación establecida por el presente documento cumple los requisitos establecidos por la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de (BOCyL n.º 123, de 1 de julio de 1998) y el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras (BOCyL n.º 172, de 4 de septiembre de 2001).

Asimismo, el documento cumple lo establecido por la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Por último, indicar que el Proyecto de Urbanización que contenga la definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material del planeamiento urbanístico, deberá incluir la justificación detallada del cumplimiento de la legislación de accesibilidad vigente.

*V.7. – Sobre la afección de servidumbres aeronáuticas.*

El PGOU de Burgos incluye, en su Memoria Vinculante, la relación de normativa estatal de aplicación en materia de Aeropuertos, y, de manera específica, la aplicación del Plan Director del Aeropuerto de Burgos (Villafría) aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 18 de julio de 2001; el Decreto 62/2003, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de Burgos; y el Real Decreto 1838/2009, de 27 de noviembre, actualiza las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos Asimismo, el artículo 18.2.c) de la normativa del PGOU recoge como planeamiento asumido (APA) el Plan Especial del Aeropuerto, aprobado en 2003.

Respecto a la afección sobre el instrumento de planeamiento que se presenta la normativa del PGOU establece algunas determinaciones en este sentido.

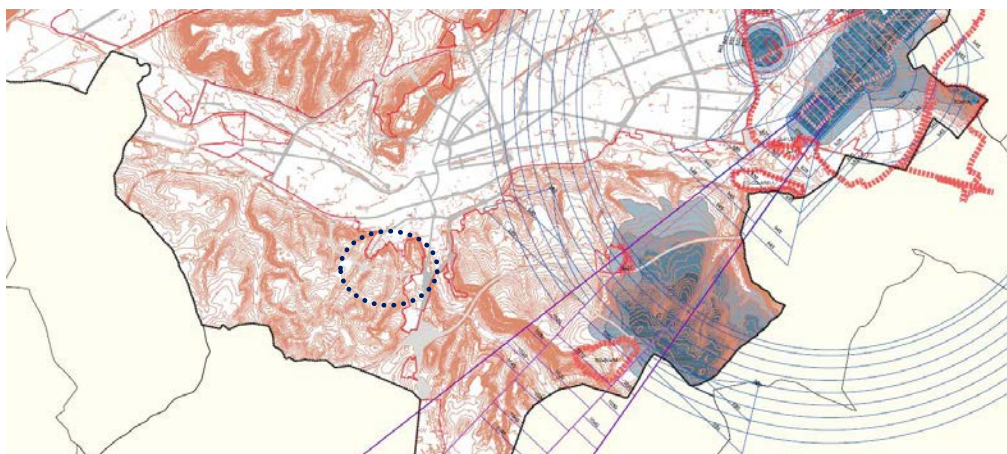
Por una parte el artículo 69.2) señala que las ordenaciones y edificaciones afectadas por las servidumbres aeronáuticas definirán sus características respetando las limitaciones impuestas por la legislación sectorial.

Por otra, el artículo 70.16) establece que las propuestas nuevos planeamientos urbanísticos que se encuentren afectados por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos deben ser informados por la Dirección General de Aviación Civil de forma previa a su aprobación inicial según lo estipulado en la Disposición Adicional 2.ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

A tal efecto, el PGOU incluye los planos de ordenación PO-10-I. Servidumbres de Aeródromo e instalaciones radioeléctricas, y PO-10-II. Servidumbres de operación de las aeronaves.

Respecto al primero, el sector S-16 no se encuentra afectado por servidumbres aeronáuticas ni por zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas. Tampoco está señalado por el PGOU entre los ámbitos afectados por dichas servidumbres. Por lo tanto, y teniendo en cuenta el Decreto 584/1972, no es precisa la limitación de actividades en el ámbito del sector S-16.

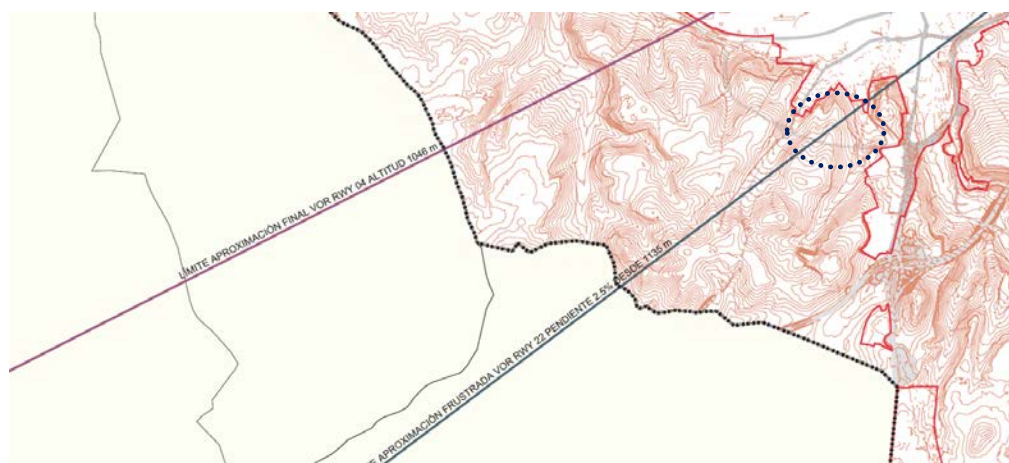
En el esquema adjunto se señala la ubicación del sector en el plano PO-10-I del PGOU:



Situación del sector S-16 en plano de ordenación PO-10-I



En cuanto a las servidumbres de operación de las aeronaves, de acuerdo con el plano PO-10-II, el ámbito del sector S-16 estaría parcialmente incluido en la zona de aproximación frustrada VOR RWY 22 con un límite de altitud de 1135 m, y en la zona límite de aproximación final VOR RWY 04, con un límite de altitud de 1046 m.



Situación en Plano PO-10-II

La topografía del sector es accidentada, alcanzándose una cota altimétrica máxima de +911.53 en la zona central del lado Sur, frente a cota +870.00 en el extremo norte limítrofe con la calle Hermano Rafael. La ordenación propuesta prevé la construcción de edificaciones con una altura máxima de cuatro plantas más el aprovechamiento bajocubierta, disponiéndose las edificaciones más altas en las cotas inferiores del sector mientras que en la parte superior se implantarán edificaciones de un máximo de dos plantas más el aprovechamiento bajocubierta.

Se prevé, por tanto, un margen suficiente para no alcanzar las edificaciones ni ninguno de sus elementos o instalaciones necesarias para su construcción la cota de las servidumbres aeronáuticas, cumpliéndose de esta forma las restricciones derivadas de las servidumbres citadas.

En cualquier caso, y puesto que el sector se encuentra afectado por la servidumbre aeronáutica de operación de aeronaves, de acuerdo con los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013, la ejecución de construcciones o instalaciones en el ámbito del sector requerirá informe favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea.

Por último, señalar que en el marco de la tramitación del documento de aprobación inicial del plan parcial se recabó Informe de la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, en el que recoge textualmente que «Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, y dado que en el ámbito de estudio el margen mínimo entre ambas es de 150 metros, se considera que hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones, instalaciones o plantaciones que pudieran



permitirse a través del “Plan Parcial del Sector S-16 “San Isidro” del PGOU de Burgos”, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares». Lo que corrobora los argumentos expuestos en este sentido.

V.8. – Sobre el impacto de género y otros colectivos sociales.

La ordenación propuesta para el sector S-16 ha tenido en cuenta la trama urbana en la que se inserta y las necesidades de los diferentes colectivos sociales, proponiéndose la generación de un nuevo tejido articulado con los existentes atendiendo a criterios de funcionalidad, racionalidad y calidad urbana apoyada en la creación de una red continua de espacios libres públicos y privados que se expanden por el sector y una red de equipamientos públicos y privados que sean capaces de satisfacer los usos residenciales que se implanten. Asimismo, se han incorporado a la ordenación una zonificación que incluya el preceptivo índice de integración social y permita la adecuada mezcla de tipologías y usos.

Con estas premisas, se incluye a continuación la legislación vigente en este sentido y la valoración de la ordenación respecto a los potenciales impactos que pudieran producirse sobre diferentes colectivos sociales derivados de las determinaciones contenidas en el plan parcial:

– Ley orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor.

No se aprecian impactos sobre la infancia y la adolescencia derivados del desarrollo del plan parcial.

– Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.

No se aprecian impactos sobre las familias numerosas derivados del desarrollo del plan parcial.

– Ley 2/2013, de 15 de mayo, de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad.

No se aprecian impactos sobre las personas con discapacidad derivados del desarrollo del plan parcial.

– Ley 8/2020, de 11 de noviembre, de garantía de derechos de las personas lesbianas, gais, trans, transgénero, bisexuales e intersexuales y no discriminación por razón de orientación de identidad de Género.

– Ley 13/2005, de 1 de julio, por la que se modifica el Código Civil en materia de derecho a contraer matrimonio.

– Ley 3/2007, de 15 de marzo, reguladora de la rectificación registral de la mención relativa al sexo de las personas

El contenido de estos textos legales no tiene incidencia sobre los instrumentos de Ordenación del Territorio. El desarrollo del plan parcial no afecta en modo alguno a este colectivo, por lo que su impacto es neutro.

– Ley 1/2011, de 1 de marzo, de evaluación de impacto de género en Castilla y León.

El plan parcial no pertenece al ámbito de aplicación de la ley, por lo que no procede incluir Evaluación de Impacto de Género de acuerdo con sus artículos primero y segundo.

*V.9. – Sobre la afección de otros instrumentos de ordenación territorial.*

– Plan especial del Camino de Santiago, itinerarios de valor histórico.

Según el artículo 210 del texto normativo del PGOUB 2014, el Plan General considera asumido el Plan Especial del Camino de Santiago aprobado en 2004, sin perjuicio de lo dispuesto en el anterior artículo 187, que desarrolla el Decreto 2224/1962, de 5 de septiembre, por el que se declara el conjunto histórico, y el Decreto 324/1999, de 23 de diciembre, de la Junta de Castilla y León, por el que se delimita la zona afectada por el bien en la Comunidad Autónoma.

El PGOU identifica gráficamente el Camino declarado, los ramales secundarios y los tramos desaparecidos, así como otras vías vinculadas al mismo.

Según se extrae de los planos de ordenación PO-4 y PO-5, el ámbito del sector S-16 no está afectado por vías históricas vinculadas a la ruta jacobea.

Tampoco existen en el sector otros itinerarios de valor histórico identificados en el PGOUB.



Plano PO-5.14. Plano de Movilidad del PGOUB

ITINERARIOS DE VALOR HISTÓRICO	
DECLARACIÓN OFICIAL DEL CAMINO DE SANTIAGO	
	CAMINO DE SANTIAGO DECLARADO
	CAMINO DE SANTIAGO ALTERNATIVO
	CAMINO DE SANTIAGO DESAPARECIDO
	OTRAS VÍAS VINCULADAS A LA RUTA JACOBEO
OTROS CAMINOS DE VALOR HISTÓRICO	
	CAMINO DEL DESTIERRO DEL CID
	CAMINO REAL DE VALENCIA
	CAMINO DE BURGOS A BERCIO

VI. – RELACIÓN DEL PLAN PARCIAL CON LAS DISPOSICIONES
GENERALES DE APLICACIÓN DE LA LEY DE URBANISMO
DE CASTILLA Y LEÓN Y DE SU REGLAMENTO

VI.1. – Sobre el instrumento de planeamiento de desarrollo.

El fin del presente documento se ampara en el artículo 33.3.b) de la Ley 5/99 y en el artículo 137.a) del RUCyL, preceptos que identifican al plan parcial como instrumento



capaz de completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbanizable con ordenación detallada.

El presente plan parcial contiene las determinaciones y la documentación necesarias para reflejar adecuadamente sus determinaciones, y, en concreto, los siguientes documentos, de acuerdo con los artículos 142 y 136 del RUCyL:

1. – Memoria Vinculante, en la que se justifican los objetivos y propuestas de ordenación y la relación y justificación de las determinaciones que se incluyen.
2. – Documentos de información, escritos y gráficos.
3. – Normativa urbanística, que recoge las determinaciones escritas a las que se otorga carácter normativo.
4. – Planos de ordenación, con las determinaciones gráficas.
5. – Estudio económico e informe de sostenibilidad económica.

En relación con el artículo 172 del RUCyL, la ordenación incluida en el plan parcial supone alteración en la cuantificación mínima de los espacios libres públicos y equipamientos públicos respecto a lo inicialmente previsto por el PGOUB 2014, en todo caso constituye en ambos un incremento de la superficie con respecto a los estándares legales.

En cuanto al artículo 173 del RUCyL, la ordenación propuesta en el plan parcial no supone incremento de la edificabilidad asignada al sector con respecto a la establecida por el PGOUB, ni tampoco del número de viviendas previstas, por lo que no resulta necesario prever incremento alguno de las reservas previstas de equipamientos o espacios libres públicos.

Respecto al uso del suelo, y como ya se ha señalado, la ordenación contenida en el plan parcial no supone cambio del uso predominante del sector con respecto a las previsiones iniciales del PGOUB, manteniéndose el uso residencial.

VI.2. – Sobre la ordenación urbana.

El plan parcial que se presenta tiene como objeto desarrollar las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el PGOUB 2014 para favorecer el desarrollo del S-16 «San Isidro», conjugando las necesidades planteadas por el promotor a través de los Pliegos que rigieron la licitación con el estricto cumplimiento de la legislación vigente.

Ante el inminente vencimiento de los plazos establecidos para el desarrollo urbanístico de los sectores de suelo urbanizable, que provocarían su transformación inmediata en suelo rústico, el Ayuntamiento de Burgos promueve la redacción del plan parcial que establezca la ordenación detallada del sector S-16 «San Isidro», debido a que resulta necesaria su ordenación y gestión para obtener los terrenos calificados como Sistema General viario que permitan cerrar la Ronda Sur de la ciudad.



VI.3. – Sobre la sostenibilidad, la protección del medio ambiente, la movilidad sostenible y la eficiencia energética.

Señala el artículo 36.1 de la Ley 5/1999 que «...el planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida de la población mediante el control de la densidad humana y edificatoria...».

El documento que se presenta asume plenamente el espíritu de la ley, manteniéndose la densidad de población y edificación en los límites marcados por la misma Ley y previstos por el PGOUB 2014.

En cuanto a la protección del medio ambiente, objetivo recogido en el artículo 36.2 de la LUCyL, el plan parcial incluye las determinaciones necesarias para su conservación, y establece las medidas precisas la depuración de las aguas residuales que se generen en el sector, al preverse su conexión con la red municipal de saneamiento. Asimismo, indicar que el plan parcial se está tramitando conforme a la legislación ambiental vigente, habiéndose tramitado su Evaluación Ambiental Estratégica por el procedimiento Simplificado.

Por último, señalar que no se encuentra en el ámbito del plan parcial ningún elemento natural conocido susceptible de ser alterado.

Respecto a la movilidad sostenible, recogido en el artículo 36.bis de la citada Ley, señalar que la red de vías públicas diseñada es adecuada a las necesidades previstas, procurándose la optimización de la relación entre el suelo resultante y las necesidades de movilidad, resultando un sistema viario eficiente y que garantiza tanto la conexión del sector con los ámbitos colindantes como el óptimo funcionamiento de la red interior. Asimismo, la red viaria se complementa con la creación de recorridos peatonales y ciclistas que recorren el sector conectando con caminos y otras vías exteriores, apoyándose en la continuidad de los espacios libres públicos.

Respecto a la eficiencia energética, recogida en el artículo 36 ter de la LUCyL el plan parcial incrementa la reserva de espacios libres públicos con respecto a los estándares establecidos por la legislación. Se propone una red continua que recorra el sector y se intercale entre las manzanas residenciales, y se crea una amplia franja continua en el borde sur del sector que servirá de transición y colchón frente a la futura Ronda Interior Sur prevista. El Proyecto de Urbanización deberá la definición de estos espacios, contemplando el uso de vegetación autóctona y las estrategias de ahorro en riego y mantenimiento.

Respecto a las nuevas construcciones, la ordenación del sector posibilita la buena orientación de las nuevas edificaciones, que, en todo caso cumplirán la normativa vigente en materia de eficiencia energética.

VI.4. – Sobre la protección del patrimonio cultural.

Uno de los objetivos que estipula el artículo 37.a) de la reiterada Ley de Urbanismo es favorecer la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico.



Al margen del concreto y obligado ordenamiento jurídico regional sobre la materia, el planeamiento urbanístico de Burgos posee las herramientas normativas suficientes para garantizar la protección del patrimonio cultural, conteniendo un Catálogo Arqueológico y Arquitectónico.

De los datos obrantes en el PGOUB 2014 se desprende que no existe en el ámbito del S-16 afección sobre el patrimonio arquitectónico ni arqueológico.

En cualquier caso, y conforme a la legislación sectorial en materia de patrimonio, se han realizado los trabajos arqueológicos preceptivos, no hallándose evidencias que indiquen un posible yacimiento.

VI.5. – Sobre la calidad urbana y la cohesión social.

Respecto a la calidad urbana, los objetivos que plantea el artículo 38 de la LUCyL para el planeamiento urbanístico se reflejan en el presente documento a través del establecimiento de las determinaciones de ordenación detallada oportunas para el ámbito del S-16, que incluyen las reservas reglamentarias para vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos.

En este sentido, y respecto a las vías públicas diseñadas, señalar que la red propuesta se ha diseñado atendiendo a criterios de funcionalidad y racionalidad, optimizándose su trazado y superficie, y de forma que permita la circulación de personas y vehículos garantizando las adecuadas condiciones de movilidad, la convivencia de medios de transporte, el fomento de la movilidad sostenible –recorridos peatonales y ciclovías–, la dotación de reserva de plazas de aparcamiento y el cumplimiento de la legislación sectorial.

Respecto a los servicios urbanos, el plan parcial incluye la previsión de los sistemas de instalaciones destinados a la prestación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, y recogida neumática de residuos urbanos, previéndose también junto al viario público la reserva necesaria de suelo para acoger los espacios asociados a tal fin.

En cuanto a los espacios libres públicos, el sistema diseñado se expande por todo el sector, creando una red continua que relaciona y mejora la calidad de las áreas residenciales y de equipamiento resultantes de la ordenación. El Proyecto de Urbanización que defina estos espacios deberá garantizar que el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no sea inferior al 50 por 100.

Y, por último, respecto al equipamiento público, se diseña un sistema que responda a las necesidades manifestadas por el promotor y que se relacione coherentemente con las previsiones de equipamiento reflejadas en el PGOUB. Estas dotaciones se complementan con una red de equipamientos privados que completa las posibles necesidades de los usos residenciales y terciarios que se implanten.

En cuanto a la cohesión social, el plan parcial respeta las disposiciones establecidas por el PGOU respecto a los índices de integración social (30% de la edificabilidad



residencial vinculada a la reserva para viviendas con protección pública) e índices de variedad tipológica (20% de la edificabilidad lucrativa total destinada a usos lucrativos diferentes del predominante), tal como se ha justificado en apartados precedentes. La ordenación propuesta establece la zonificación del sector incluyendo manzanas adscritas a vivienda unifamiliar en sus diferentes configuraciones –aislada, pareada y adosada–, vivienda colectiva en bloque abierto, usos terciarios y de servicios en las plantas bajas de los edificios de vivienda colectiva, y equipamientos privados, garantizándose la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades.

VI.6. – Sobre el análisis de la influencia de la ordenación propuesta sobre la ordenación del municipio.

En cumplimiento de lo establecido por el artículo 58.2 de la Ley 5/99 y 169.3 de su Reglamento, y en relación al análisis de la influencia de la modificación propuesta sobre la ordenación general del municipio, se debe hacer constar que el plan parcial presentado se limita a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, que es el desarrollo de las determinaciones de ordenación detallada incluidas en el PGOUB para el sector S-16.

Se entiende que tanto de su carácter como su de su alcance no pueden derivarse repercusiones negativas que posibiliten lecturas equívocas del objetivo perseguido, y permiten afirmar que no se ven afectados ni los objetivos ni los criterios establecidos por el planeamiento general vigente.

En el cuerpo del presente documento ha quedado acreditada la coherencia de la actuación planteada con la ordenación general establecida en el instrumento de planeamiento vigente y el estricto cumplimiento de las condiciones de desarrollo que para el sector S-16 estipula el vigente PGOUB 2014.

VI.7. – Sobre la justificación del cumplimiento de los criterios para la calificación urbanística.

En relación con los criterios para la calificación urbanística establecidos por el artículo 103 del RUCyL, a continuación se justifica el modo en que el plan parcial propuesto atiende a sus exigencias.

En primer lugar, la ordenación propuesta por el presente plan parcial no supone un aprovechamiento del subsuelo superior al 20% del permitido sobre rasante para otros usos que no sean garaje e instalaciones. A tal efecto, tanto el PGOUB 2014 como el CTE incluyen las condiciones de calidad e higiene de los espacios bajo rasante que limitan la implantación de usos habitables, condiciones que deben ser cumplidas en todo caso por las futuras edificaciones que se implanten en el sector.

En segundo lugar, la garantía del beneficio de los factores naturales se consigue en la ordenación propuesta a través de la organización de las manzanas en plataformas longitudinales que se adecuan a la topografía y permiten la orientación Noreste- Suroeste de las edificaciones, garantizando el óptimo soleamiento. Asimismo, la anchura de dichas manzanas permite el esponjamiento de la ordenación, consiguiendo la creación de zonas verdes privadas intermedias entre las hileras edificadas, que junto con la red de espacios



libres públicos diseñada contribuyen a mitigar los efectos del cambio climático y a combatir la contaminación atmosférica.

En cuanto a los cauces fluviales, el documento incorpora las medidas su integración respetuosa con el medio urbano. De esta forma, el manantial existente en la zona suroeste del sector se ha incluido en los espacios libres públicos diseñados, lo que permitiría su recuperación.

Respecto a la altura de la edificación, se ha verificado que la altura de las fachadas a vía pública no exceda de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate. De esta forma, y en el caso más desfavorable, la altura máxima prevista es de cuatro plantas, que equivaldría a 12 m de altura, por lo que la anchura de la calle debería ser al menos de 8 m. En este caso, todos los viales diseñados tienen una anchura superior, teniendo el más estrecho una anchura 11.75 m, por lo que se garantiza el cumplimiento de las exigencias del RUCyL en este sentido.

Por otra parte, señalar que no existen en el entorno ni se prevén nuevas fuentes de contaminación. En todo caso, la ordenación articula los mecanismos oportunos para reducir los impactos de la contaminación sobre las áreas residenciales y los equipamientos previstos, al incorporar al diseño de la ordenación criterios de sostenibilidad tales como el fomento de los recorridos peatonales y ciclistas, minimizando los recorridos rodados, y el diseño de una red de espacios libres públicos y privados interrelacionados, de características diversas pero siempre conectados y en continuidad física y funcional.

Respecto a la implantación de sistemas colectivos de calefacción susceptibles de gestión centralizada, el vigente PGOUB de Burgos no prevé nada en este sentido.

Por último, respecto a las servidumbres acústicas, y si bien el sector limita al Sur con la futura ronda interior Sur de Burgos, la ordenación propuesta ha constituido junto a dicho límite una amplia franja de espacios libres públicos que permitirá crear un apantallamiento de zonas verdes que reduzcan el ruido en el exterior de las áreas habitadas por debajo de los valores establecidos como límite de inmisión.

VI.8. – Sobre las reservas para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos.

En relación con los criterios establecidos por el artículo 104.4 del RUCyL respecto a las reservas para los sistemas locales de vías públicas, se incluye anejo que contiene el estudio de movilidad generada, y que evalúa la viabilidad de gestionar de forma sostenible los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo del sector, analizando las posibilidades de transporte público, la capacidad y funcionalidad de la red viaria y los modos de transporte alternativos.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 104.5 del RUCyL la ordenación detallada del sector incluye la definición del ciclo del agua, incluyendo la incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, el suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones, y red de gas, incluso la conexión y las instalaciones de transformación y distribución necesarias.



VI.9. – Sobre las reservas para el sistema local de espacios libres públicos.

En cuanto a las condiciones impuestas por el artículo 105 del RUCyL, la ordenación propuesta garantiza el adecuado soleamiento de los espacios libres públicos diseñados, así como su distribución en áreas adecuadas para su uso, disponiendo todas ellas de una superficie superior a 500 m² en cuyo interior puede disponerse una circunferencia de 20 m de diámetro.

Respecto a su diseño, el Proyecto de Urbanización concretará todos los aspectos relativos a la ejecución de las zonas verdes, incluirá zonas reservadas para juego infantil con superficie y equipamiento adecuados, garantizará que el porcentaje destinado a la plantación de especies vegetales sea superior al 50% de su superficie, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento, y justificará el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras.

VII. – ESTUDIO ECONÓMICO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

De acuerdo con los artículos 142 y 136.2 del RUCyL, el presente plan parcial debe incluir los preceptivos Estudio Económico que recoja el análisis económico-financiero de la actuación y el Informe de Sostenibilidad Económica que avale la capacidad de la Hacienda Pública Local para hacer frente a los costes presentes y futuros derivados de la ejecución del presente instrumento de ordenación territorial.

A continuación se incluyen ambos documentos.

VII.1. – Estudio Económico.

El PGOUB 2014 incluye en su Memoria Vinculante un Estudio económico- financiero que evalúa la viabilidad económica de las actuaciones urbanísticas previstas, cuantificando los recursos necesarios para su ejecución y las aportaciones que en cada caso habrán de realizar las diferentes administraciones y el sector privado, en virtud de las competencias y naturaleza de cada actuación.

En dicho estudio, el sector S-16 «San Isidro» se plantea como una de las actuaciones en suelo urbanizable previstas para el primer cuatrienio –periodo 2014 a 2018–, previéndose para su desarrollo una inversión total de 13.840.598 euros, distribuidos por operador del siguiente modo: 1.401.300,00 euros a cargo del Ayuntamiento, 3.269.700,00 euros a cargo de la Junta de Castilla y León y 9.169.598,00 euros a cargo de los operadores privados.

Asimismo, el sistema general VG-16 «Ronda Interior Sur San Isidro», adscrita al sector 16, está también prevista para el primer cuatrienio, previendo el PGOUB 2014 para su ejecución una inversión de 7.088.000,00 euros, que serán sufragados íntegramente por el Ayuntamiento de Burgos por ser este tramo un sistema general de la ciudad.

Teniendo en cuenta los parámetros resultantes de la ordenación propuesta en el plan parcial, resulta necesaria la actualización de dicha previsión económica.



De acuerdo con lo preceptuado por el artículo 249.2.b) del RUCyL se incluyen, como gastos de urbanización tanto los gastos de urbanización en sentido estricto (obras de urbanización), como los gastos derivados de la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento, los gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, otros gastos derivados de la gestión urbanística tales como gastos de registro, gastos de publicación y otros, y las indemnizaciones que correspondan a propietarios y arrendatarios para la extinción de las servidumbres y derechos de arrendamiento y la demolición de construcciones e instalaciones.

Así pues, el presente Estudio Económico el resumen de un conjunto de cálculos contables que podrán englobarse dentro de lo que se denomina análisis económico-financiero y que incluye los siguientes conceptos:

1.º – Costes de las obras de urbanización.

2.º – Coste de las obras de demolición necesarias para ejecutar la urbanización

3.º – Gastos de urbanización, incluyendo los honorarios profesionales y demás gastos derivados de la gestión urbanística

4.º – Otros gastos: Gastos de Registro y Coste previsto de conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

1.º – Coste de las obras de urbanización.

Partiendo de las condiciones de ordenación detallada que se incluyen en el presente documento, y teniendo en cuenta que el Proyecto de Urbanización no ha sido redactado aún, se ha establecido provisionalmente una valoración económica de las obras a realizar para el ámbito en base a su superficie total y las superficies de viales y espacios libres públicos diseñada, tomando como base los precios unitarios y módulos utilizados en la Memoria de Gestión del PGOUB 2014. Los valores adoptados son los siguientes:

– Módulo viario público (incluyendo todos los servicios): 170,00 euros/m².

– Módulo Espacios libres públicos: 50,00 euros/m².

2.º – Coste de las obras de demolición.

Esa misma base de precios se ha utilizado para estimar el coste de las obras de demolición de las edificaciones existentes en el ámbito. El valor adoptado es el siguiente:

– Módulo Demolición: 50,00 euros/m²C.

3.º – Gastos de urbanización.

Se incluyen en este apartado todos los honorarios técnicos por redacción de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, los proyectos técnicos de obras de urbanización –obra civil, obra eléctrica y otros proyectos específicos que pudieran requerirse–, así como los honorarios por redacción del Documento Ambiental, los derivados de otros estudios específicos requeridos por la legislación sectorial –Estudio Geotécnico, Estudio Hidrológico, Estudio de Ruido, Estudio de Tráfico,...–, y todos aquellos similares que sean requeridos para el completo desarrollo del sector.



En cuanto a la estimación de los honorarios profesionales se toma como base las «Tarifas aplicables a las encomiendas o encargos que se efectúen a la sociedad provincial de desarrollo de Valladolid, S.A., en su condición de medio propio y servicio técnico instrumental de la Diputación de Valladolid», publicadas en el BOB de Valladolid n.º17 de 22 de enero de 2009. Se incluyen los gastos relativos a la redacción de Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización, redacción de Proyecto de Demolición, y direcciones de obra, direcciones de ejecución de obra y seguridad y salud de urbanización y demolición.

En cuanto a los honorarios por la redacción del plan parcial, se incluyen los resultantes de la adjudicación del contrato por el Ayuntamiento de Burgos a Bobillo y Asociados Arquitectos, S.L.P.

Las tarifas utilizadas, aplicadas a los parámetros de ordenación del sector S-16, serían las siguientes:

Planes parciales (sólo a efectos del cálculo de los honorarios del proyecto de compensación)	entre 25 y 50Ha	3.240,00 €/Ha
Proyectos compensación	más de 50 propietarios	80% Plan Parcial
Proyectos urbanización	más de 100000 m2	2,70% del PEM
Dirección de obra urbanización	más de 100000 m2	0,90% del PEM
Dirección de ejecución obra urbanización	más de 100000 m2	0,90% del PEM
Estudio de seguridad y salud		10% redacc proyecto
Coordinación seguridad y salud		30% DEO

Proyecto de demolición	entre 5000 y 10000m2	4,05% PEM * 1,20
Dirección de obra demolición	entre 5000 y 10000m2	1,35% PEM * 1,20
Dirección de ejecución obra demolición	entre 5000 y 10000m2	1,35% PEM * 1,20
Estudio de seguridad y salud	entre 5000 y 10000m2	10% redacc P. Urbanización
Coordinación seguridad y salud		30% DEO

Los trabajos complementarios tales como el documento ambiental y los estudios específicos, se han estimado, en base a la experiencia de este equipo redactor, en un 15% de los honorarios del Proyecto de Urbanización.

Trabajos complementarios (ambiental, topografía, geotécnico, ruido, tráfico...)	15% redacc P. Urbanización
---	----------------------------

4.º – Otros gastos.

Por último, también se incluyen los gastos de publicación en boletines y prensa, gastos e registro, notaría,... y los gastos derivados del mantenimiento de la urbanización hasta su recepción definitiva.

En base a la experiencia de este equipo redactor, se han adoptado los siguientes módulos para el cálculo de estos gastos:

Gastos inscripción Registro de la Propiedad y otros asociados	60€/parcela resultante
Gastos mantenimiento urbanización	0,5% del PEM



A continuación se incluye el Estudio Económico del S-16 “San Isidro”:

1º COSTE DE LAS OBRAS URBANIZACIÓN

Superficie viario	56.782,00 m2
Coste ejecución material viario	170,00 €/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL VIARIO	9.652.940,00 €
Superficie espacios libres públicos	50.504,60 m2
Coste ejecución material espacios libres públicos	50,00 €/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	2.525.230,00 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL URBANIZACIÓN	12.178.170,00 €
19% Gastos Generales y Beneficio Industrial	2.313.852,30 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA OBRAS URBANIZACIÓN	14.492.022,30 €

2º COSTE DE LAS OBRAS DE DEMOLICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Superficie edificaciones a demoler	5115,20 m2
Coste ejecución material demolición	50,00 €/m2
PEM DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	255.760,00 €
19% Gastos Generales y Beneficio Industrial	48.594,40 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA OBRAS DEMOLICIÓN	304.354,40 €

3º GASTOS DE URBANIZACIÓN

Redacción Plan Parcial (según adjudicación)	49.500,00 €
Redacción Proyecto de Actuación (Compensación)	65.632,81 €
Honorarios Urbanización	663.101,36 €
	Redacción Proyecto de Urbanización 328.810,59 €
	Dirección de obra urbanización 109.603,53 €
	Dirección de ejecución de obra 109.603,53 €
	Estudio de seguridad y salud 32.881,06 €
	Coordinación Seguridad y salud 32.881,06 €
	Trabajos complementarios 49.321,59 €
Honorarios Demolición	21.614,28 €
	Proyecto de demolición 12.429,94 €
	Dirección de obra demolición 3.452,76 €
	Dirección de ejecución obra demolición 3.452,76 €
	Estudio de seguridad y salud 1.242,99 €
	Coordinación seguridad y salud 1.035,83 €
TOTAL GASTOS URBANIZACIÓN	799.848,45 €

4º OTROS GASTOS

Gastos inscripción Registro de la Propiedad y otros asociados (aprox 60€/parcela resultante)	4.440,00 €
Gastos mantenimiento urbanización (0,5 del PEM)	60.890,85 €
Total otros gastos	65.330,85 €
TOTAL AVANCE INVERSIÓN PREVISTA (SIN IVA)	15.661.556,00



Teniendo en cuenta el estudio económico, la repercusión de los costes de desarrollo del sector sobre la superficie del sector, la edificabilidad máxima establecida por la propuesta de ordenación presentada y el número de viviendas previsto es la siguiente:

REPERCUSIÓN DE LA INVERSIÓN TOTAL URBANIZACIÓN

Superficie bruta sector	253.213,00 m ²
Repercusión por m² suelo bruto sector	61,85 €/m²S
Edificabilidad según ordenación Plan Parcial	103.734,21 m ² C
Repercusión por m²C (edificabilidad)	150,98 €/m²C
Nº máximo viviendas propuesto	784,00 viv
Repercusión por número de viviendas máximo	19.976,47 €/vivienda

De acuerdo con los artículos 45 y 48 del RUCyL, los promotores- propietarios del suelo del sector S-16 asumirán la carga económica que se derive de la ejecución de las obras de urbanización necesarias para que las parcelas alcance la condición de solar, incluyendo las que se deriven de la conexión refuerzo y ampliación de los servicios urbanos, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus entidades prestadoras, conforme a la legislación sectorial.

VII.2. – Informe de sostenibilidad económica.

Comoquiera que la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN) no contiene ningún tipo de indicación acerca de los aspectos que debe tratar el Informe de Sostenibilidad Económica, ni se ha desarrollado ningún tipo de instrucción que establezca los principios básicos, se establece un esquema ad hoc, basado en tres apartados. En el primero se realiza un somero resumen de la propuesta de ordenación del plan parcial. En el segundo apartado se realiza un diagnóstico sobre la capacidad financiera de la Hacienda Pública Local a partir de la evolución de sus presupuestos anuales en los últimos años, que marca sus tendencias en cuanto a ingresos y gastos. Finalmente, el tercer apartado relaciona ambas cuestiones para determinar la sostenibilidad económica de la propuesta del plan parcial, garantizando el cumplimiento de este principio básico.

A. Caracterización básica de la ordenación contenida en el plan parcial.

La ordenación propuesta para el sector descrita en los apartados III y IV de la presente Memoria Vinculante se ajusta a los criterios y pautas marcados por el PGOUB 2014, respondiendo con la ordenación propuesta a las especiales condiciones topográficas del sector y con su situación respecto al suelo urbano circundante.

Para ello, se propone la articulación de la ordenación mediante una serie de plataformas inclinadas en dirección Noroeste-Sureste que se adaptan a la ladera, disminuyendo la densidad y altura a medida que ascienden, buscando la mayor orientación para las edificaciones y el mínimo impacto visual, intercalando una red de espacios libres públicos que desde los linderos Sur y Oeste se extienden hacia el interior surcando el sector y sirviendo de nexo entre las partes. El diseño de la red viaria creado a partir de esta idea, se estructura mediante un Anillo principal cuya rasante se adapta a la topografía y a la morfología del ámbito, del que surgen viales transversales de sección longitudinal



horizontal que conectan los puntos del anillo situados a la misma cota altimétrica, y que permite la formación de las plataformas. El anillo se prolonga al exterior hacia la carretera de Arcos y hacia la calle Hermano Rafael.

Los parámetros que arroja la ordenación detallada del sector son, en síntesis, los siguientes:

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

		Superficie		
SUPERFICIE EQUIPAMIENTO PÚBLICO		15.590,80 m2S		
SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		50.504,60 m2S		
SUPERFICIE VIARIO PÚBLICO PREVISTA		56.782,00 m2S		
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA				
NORMA ZONAL		Superficie	Aprovechamiento lucrativo real	nº máximo de viviendas
ENS. Ensanche				
	VIVIENDA LIBRE	23.074,90 m2S	28.800,51 m2C	268
	VIVIENDA PROTEGIDA	16.180,30 m2S	28.020,75 m2C	334
	PEQUEÑO COMERCIO		5.645,81 m2C	-
RUF. Residencial unifamiliar				
	GRADO 1	5.767,00 m2S	2.883,50 m2C	10
	GRADO 2	14.794,20 m2S	7.397,10 m2C	40
	GRADO 3	26.250,00 m2S	26.250,00 m2C	132
REA. Edificación abierta				
	EQUIPAMIENTO PRIVADO	14.940,30 m2S	4.736,59 m2C	-
APROVECHAMIENTO MEDIO		0,3947 m2/m2		

La inversión total prevista para la ejecución de la urbanización del sector asciende, como se ha indicado en el estudio económico-financiero a 15.661.556,00 euros.

B. Capacidad financiera municipal.

Una vez analizadas las características básicas del sector de suelo urbanizable cuya ordenación detallada desarrolla el presente plan parcial, ha de evaluarse la capacidad financiera municipal, con el fin de contextualizar su capacidad inversora y la adecuación de los niveles de ingresos y gastos del municipio.

En este sentido, se han empleado los datos definitivos de las liquidaciones de presupuestos de los años 2018, 2019, 2020, 2021, y los datos avance de la liquidación de los presupuestos del ejercicio 2022 (31/10/2023) y del ejercicio 2023 (31/10/2023), recogidos por la Secretaría General de Financiación Autonómica y Local, en la Secretaría de Estado de Hacienda del Ministerio de Hacienda. Los datos son los siguientes:

DATOS DE LOS PRESUPUESTOS DE LAS ENTIDADES LOCALES

BURGOS	INGRESOS	GASTOS
AÑO 2018	196.313.082,00 €	196.313.082,00 €
AÑO 2019	192.987.334,00 €	192.987.334,00 €
AÑO 2020	194.955.980,73 €	194.955.980,73 €
AÑO 2021	195.763.948,00 €	195.763.948,00 €
AÑO 2022	203.000.000,00 €	203.000.000,00 €
AVANCE AÑO 2023	220.500.000,00 €	220.500.000,00 €



A continuación se incluye el desglose de ingresos y gastos del municipio de Burgos extraídos de los Presupuestos de las Entidades locales del año 2023:

unidad: euros					Previsión Inicial										
Pr	Cor	Tip	Nombre	Pobla 2023	Estado Inf. (*)	Impuestos directos	Impuestos indirectos	Tasas y otros Ingresos	Transferencia s corrientes	Ingresos patrimoniales	Enajenación inversiones reales	Transferencia s de capital	Activos financieros	Pasivos financieros	Total Ingresos
09	059	A00	Burgos	173.483	C	82.290.950,00	10.974.070,00	42.569.211,00	58.726.855,00	6.595.756,00	7.414.000,00	11.499.158,00	430.000,00	0,00	220.500.000,00

Créditos Iniciales									
Gastos de personal	Gastos en bienes ctes. y servicios	Gastos financieros	Transferencias corrientes	Fondo de Contingencia y otros imprevistos	Inversiones reales	Transferencias de Capital	Activos financieros	Pasivos financieros	Total Gastos
00,00	97.990.000,00	1.466.000,00	10.638.000,00	40.000,00	33.726.000,00	151.000,00	430.000,00	4.512.000,00	220.500.000,00

Áreas de Gastos						
Pública	Servicios públicos básicos	Actuaciones de protección y promoción social	Producción de bienes públicos de carácter preferente	Actuaciones de carácter económico	Actuaciones de carácter general	Total Gastos
6.000,00	77.039.769,75	23.633.982,24	44.641.244,21	34.684.338,60	34.824.665,20	220.500.000,00

Se utilizan, asimismo, los datos del INE relativos a las cifras oficiales de población de los municipios españoles en aplicación de la Ley de Bases del Régimen Local (artículo 17) correspondientes al municipio de Burgos:

Cifras oficiales de población de los municipios españoles en aplicación de la Ley de Bases del Régimen Local (Art. 17)

Detalle municipal

Burgos: Población por municipios y sexo.

Unidades: Personas

	Total				
	2022	2021	2020	2019	2018
09059 Burgos	173.483	174.051	176.418	175.821	175.921
Notas:					
Si en la serie de datos en algún año no existe población es porque a la fecha de referencia no existía el municipio.					
Las cifras de 1996 están referidas a 1 de mayo y las demás a 1 de enero.					
No existen cifras a 1 de enero de 1997 porque no se realizó revisión del padrón para ese año					
Fuente:					
Instituto Nacional de Estadística					

De los datos consultados se observa un primer periodo -entre los años 2018 y 2021- de descenso del presupuesto municipal y de los gastos asociados, que se relaciona con la ralentización de la economía en ese periodo y la posterior crisis de la COVID-19. En ese mismo periodo, la población en el municipio sufrió un leve descenso, desde los 175.921 habitantes en 2018 a los 174.051 en 2021.

Sin embargo, en los dos últimos años el presupuesto ha sufrido un creciente incremento - que alcanza el 3,7% en el pasado 2022 con respecto al 2021 y del 8,62% en el 2023 con respecto al 2022.

En conjunto, el incremento del presupuesto previsto para este 2023 se ha incrementado en un 12,32% con respecto al inicio del periodo seleccionado -año 2018-, mientras que el crecimiento demográfico ha sido negativo, con un descenso del 1.38% hasta el último año disponible.



Por otra parte, del análisis de ingresos y gastos de los Presupuestos de Burgos del año 2023 se extraen las siguientes conclusiones:

– La mayor parte de los ingresos municipales (37,32%) proceden a la recaudación de impuestos directos (obligatorios como el IBI, IAE o IVTM y potestativos como ICIO, IIVTNU), al que le siguen los ingresos por transferencias corrientes (26,63%), los ingresos por cobro de tasas (19,31%), las transferencias de capital (5,22%) y los impuestos indirectos (4,98%). Los ingresos por enajenación de inversiones reales suponen un 3,36%, los patrimoniales un 2,99%, y los activos financieros un 0,20 %.

– En cuanto al área de gastos, la mayor parte de éstos se destina a bienes corrientes y servicios (44,44%), y a gastos de personal (32,45%). A mucha distancia se sitúan los gastos por inversiones reales (15,30%), las transferencias corrientes (4,82%), los pasivos financieros (2,05%), los activos financieros (0,20%), los gastos financieros (0,66%), las transferencias de capital (0,07%) y por último, el fondo de contingencia y otros imprevistos (0,02%).

C. Impacto del desarrollo del sector sobre la hacienda pública de Burgos.

Para definir la sostenibilidad económica de las actuaciones derivadas de la ejecución del plan parcial del sector S-16 ha de evaluarse finalmente su impacto sobre la Hacienda Pública del municipio.

En este sentido, hay que plantear diversas cuestiones interrelacionadas. En primer lugar, señalar que la inversión prevista para la urbanización del sector –15.661.556,00 euros– supone un 7,10% de los ingresos previstos por el Ayuntamiento de Burgos para el año 2023, si bien se debe tener en cuenta que, en este caso, serán los propietarios-promotores del plan parcial los que sufragarán dichos gastos, por lo que la repercusión para el Ayuntamiento será nula.

La inversión a cargo del Ayuntamiento, en este caso, será únicamente la correspondiente al desarrollo del sistema general viario VG-16, que ya estaba prevista en el PGOUB 2014.

Además, hay que tener en cuenta que con el desarrollo urbanístico de este sector, el Ayuntamiento de Burgos va a obtener ingresos extraordinarios y otros ingresos ordinarios o regulares.

Entre los ingresos extraordinarios, se incluyen los derivados del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.), y, al final de la edificación, con la Licencia Urbanística de Primera Ocupación.

Para el cálculo aproximado de los ingresos por el I.C.I.O., se han tenido en cuenta los módulos vigentes para los costes de referencia fijados por el COACYLE por uso y tipo de edificación.

De forma aproximada, y a partir de los valores de edificabilidad establecidos para el sector, se ha calculado el presupuesto de ejecución material (P.E.M.) de la edificación. El tipo de gravamen establecido para el I.C.I.O. en Burgos es, según la Ordenanza Fiscal número 509 (BOPBUR n.º 120 de 25-06-2021) del 3,30% de los costes de construcción



para 2021, por lo que los ingresos previstos en los próximos años por este concepto para el municipio serán, aproximadamente, de 2.480.756,62 euros.

En lo que se refiere a la licencia de obras y licencia de primera ocupación, según la Ordenanza Fiscal número 204 del Ayuntamiento, la tasa a pagar sería del 0.18% del PEM en el primer caso y del 0.09% del PEM en el segundo. Por lo que los ingresos se aproximarán a los 202.971,00 euros.

USO	TIPO	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2C)	nº de viviendas	PEM	Licencias obra y primera ocupación (0,18% + 0,09%)	ICIO (3,3%)
Residencial	Unifamiliar grado 1 (aislada)	5.767,00	2.883,50	10	2.342.843,75	6.325,68	77.313,84
	Unifamiliar grado 2 (pareada)	14.794,10	7.397,05	40	6.010.103,13	16.227,28	198.333,40
	Unifamiliar grado 3 (adossada)	26.250,00	26.250,00	132	19.621.875,00	52.979,06	647.521,88
	Colectiva bloque Vlibre	23.074,90	28.800,51	268	19.656.348,08	53.072,14	648.659,49
	Colectiva bloque VP	16.180,30	28.020,75	334	18.213.487,50	49.176,42	601.045,09
Otros usos compatibles	Equipamiento privado	14.940,30	4.736,59		4.926.053,60	13.300,34	162.559,77
	Otros usos bloques		5.645,81		4.403.731,80	11.890,08	145.323,15
					784,00	75.174.442,86	202.971,00
							2.480.756,62

A estos ingresos extraordinarios deben añadirse los ingresos ordinarios o regulares que se van a obtener de forma anual, y que deben compensar, por un lado, los gastos anuales ordinarios derivados del incremento de la superficie urbanizada, y, por otro, la inversión realizada. Dentro de estos ingresos ordinarios, podemos obtener cifras aproximadas de la recaudación prevista por el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) y por el Impuesto Municipal de Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica (IMVTM). También pueden obtenerse ingresos anuales derivados del Impuesto de Actividades Económicas (IAE), en el caso de que se instalen actividades empresariales o profesionales en el nuevo sector urbano y del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IMIVTNU), en el caso de que se realicen transacciones en los próximos años, pero no existe una forma fiable de cuantificar los posibles ingresos anuales, por lo que no se establecerá ninguna cifra aproximada.

En lo referente al IBI, su cálculo se establece a partir del valor catastral de las viviendas y del tipo de gravamen establecido por el Ayuntamiento de Burgos que, según la Ordenanza Fiscal n.º 507, reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (BOPBUR n.º 235 de 29-12-2020) para los bienes urbanos es del 0,4568% del valor catastral. Resulta complicado establecer a priori el valor catastral que tendrán las futuras viviendas que se desarrollen en el nuevo sector urbano, por lo que las cifras que aquí se presentan no son sino meras estimaciones. Teniendo en cuenta el valor catastral de referencia para la calle Hermano Rafael n.º 8, y el valor de bienes inmuebles urbanos por precios medios de mercado de la Junta de Castilla y León para las diferentes tipologías previstas, se puede estimar a estos efectos y siendo conservador, un precio medio de 1.200,00 euros/m²C, cifra que utilizaremos para calcular la previsión de ingresos anuales por IBI, en un contexto de mantenimiento del tipo de gravamen.

En cuanto a la recaudación por el IMVTM, su valoración parte de dos premisas. Por un lado, la estimación del aumento del parque automovilístico como consecuencia de la ocupación de las nuevas viviendas, estimándose una ratio de 1 vehículo por vivienda. Por



otro, la Ordenanza fiscal n.º 504, reguladora del impuesto sobre vehículos de tracción mecánica, establece una tarifa para turismos variable según los caballos fiscales. Se adopta una tarifa de 62,62 euros (hasta 12 hp).

USO	TIPO	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2C)	nº de viviendas	IBI (0,4568%)	IMVTM
Residencial	Unifamiliar grado 1 (aislada)	5.767,00	2.883,50	10	15.806,19	626,20
	Unifamiliar grado 2 (pareada)	14.794,10	7.397,05	40	40.547,67	2.504,80
	Unifamiliar grado 3 (adosada)	26.250,00	26.250,00	132	143.892,00	8.265,84
	Colectiva bloque Vlibre	23.074,90	28.800,51	268	157.872,88	16.782,16
	Colectiva bloque VP	16.180,30	28.020,75	334	153.598,54	20.915,08
Otros usos compatibles	Equipamiento privado	14.940,30	4.736,59		25.964,09	0,00
	Otros usos bloques		5.645,81		30.948,07	0,00
				784,00	568.629,44	49.094,08

El resumen de ingresos previstos derivados del desarrollo del sector S-16 «San Isidro» es el siguiente:

RESUMEN INGRESOS PREVISTOS	
LICENCIAS OBRA Y PRIMERA OCUPACIÓN	202.971,00 €
ICIO	2.480.756,62 €
IBI	568.629,44 €
IMVTM	49.094,08 €

Hay que señalar que esta cifra debe compensar de forma evidente los gastos regulares anuales que se deriven del desarrollo del nuevo sector urbano, para garantizar la sostenibilidad económica de la actuación prevista. Así, el Ayuntamiento de Burgos debe garantizar el suministro y/o la prestación de los servicios de alumbrado público, el mantenimiento de las vías públicas, el mantenimiento de las zonas verdes y el mobiliario urbano, así como la limpieza viaria, la recogida de basuras y de otros residuos urbanos.

Para contabilizar estos gastos, se consultan los datos del Coste efectivo de los Servicios de las Entidades Locales de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 apartado 2.d) de la Orden HAP/2105/2012, de 1 de octubre, y correspondientes al Ayuntamiento de Burgos, publicados por el Ministerio de Hacienda y Función Pública en su página web (<https://serviciostelematicosext.hacienda.gob.es/sgcief/Cesel/Consulta/Consulta.aspx>).

Se utilizan los formularios CE2a, que contiene los costes efectivos de servicios de prestación obligatoria y CE3a, en el que se recogen las magnitudes de medida de cada uno de esos servicios.

De las partidas incluidas en los formularios se tienen en cuenta las siguientes:

- Código 165: Alumbrado público.
- Código 163: Limpieza viaria.
- Código 1532/150P: Pavimentación de las Vías Públicas.
- Código 171/170P: Medio ambiente urbano: parques y jardines públicos.



Se debe hacer constar que las redes de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, recogida de residuos, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones y gas, cuentan con unas tarifas que se cargan directamente por parte de las Compañías Suministradoras a los usuarios, y no suponen ningún gasto para el Ayuntamiento, por lo que no se consideran a estos efectos.

A partir de los datos contenidos en los formularios citados, se calcula el coste unitario de cada uno de los servicios considerados. Los datos resultantes son los siguientes:

Formulario CE2		Formulario CE3a		Coste unitario obtenido
Programa	Descripción	coste_efectivo	Nº unidades	
165	Alumbrado público	4.851.006,83 €	848.325,00 ml	5,72 €/ml
163	Limpieza viaria	8.098.519,65 €	8.000.000,00 m2	1,01 €/m2
1532/150P	Pavimentación de las vías públicas	1.803.630,67 €	7.284.836,00 m2	0,25 €/m2
171/170P	Medio ambiente urbano: Parques y jardines públicos	6.903.272,11 €	3,86 km2	1,79 €/m2

A continuación se deben aplicar los costes unitarios resultantes a los parámetros obtenidos de la ordenación, que resultan ser los siguientes:

– Superficie de viario público: 56.782,00 m²S.

Puesto que se trata de un ámbito de nueva construcción, se estima una superficie que pudiera ser objeto de pavimentación a reponer del 10% de la proyectada.

– Longitud de la red de alumbrado en viario público según esquema propuesto: 5.119,00 ml.

– Superficie de espacios libres públicos: 50.504,60 m²S.

– Longitud de la red de alumbrado en espacios libres públicos según esquema propuesto: 2.212,00 ml.

El resultado obtenido es el siguiente:

GASTO ANUAL POR MANTENIMIENTO DE VIARIO PÚBLICO				
	Coste unitario	superficie	longitud	gasto resultante
Alumbrado público	5,72 €/ml		5119 ml	29.280,68 €
Limpieza viaria	1,01 €/m2	56.782,00		57.349,82
Pavimentación de las vías públicas	0,25 €/m2	5678,2		1.419,55
Total viario público				88.050,05 €
GASTO ANUAL POR MANTENIMIENTO DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS				
	Coste unitario	superficie	longitud	gasto resultante
Alumbrado público	5,72 €/ml		2212 ml	12.652,64 €
Limpieza viaria	1,01 €/m2	50.504,60 m2		51.009,65
Medio ambiente urbano: Parques y jardines públicos	1,79 €/m2	50.504,60 m2		90.403,23
Total espacios libres públicos				154.065,52 €
Total gasto anual mantenimiento viario público y espacios libres públicos				242.115,57 €



Aplicando el gasto anual obtenido a la edificabilidad total asignada al sector obtendríamos la repercusión unitaria de los gastos por mantenimiento de espacios libres públicos y viario público aplicables:

TOTAL GASTO ANUAL POR MANTENIMIENTO DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y VIARIO PÚBLICO	242.115,57 €
EDIFICABILIDAD TOTAL SECTOR S-16	103.734,21 m ² C
GASTO UNITARIO ANUAL	2,33 €/m ² C

Teniendo en cuenta de forma individualizada el desarrollo de cada una de las etapas previstas se obtienen los siguientes resultados relativos a los ingresos y gastos calculados:

CÁLCULO DE LOS INGRESOS DERIVADOS DEL DESARROLLO DE CADA UNA DE LAS ETAPAS									
	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	PEM	Ingresos por licencias	Ingresos por ICIO	TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS	Ingresos por IBI	Ingresos por IMVTM	TOTAL INGRESOS ORDINARIOS
ETAPA 1	37083,91	324,00	26.874.087,86	72.560,04	886.844,90	959.404,94	203.279,16	20.288,88	223.568,04
ETAPA 2	44.321,63	331,00	32.119.142,20	86.721,68	1.059.931,69	1.146.653,37	242.953,45	20.727,22	263.680,67
ETAPA 3	22.328,67	129,00	16.181.212,80	43.689,27	533.980,02	577.669,29	122.396,84	8.077,98	130.474,82
TOTAL	103.734,21	784,00	75.174.442,86	202.970,99	2.480.756,61	2.683.727,60	568.629,45	49.094,08	617.723,53

CÁLCULO DE LOS GASTOS DERIVADOS DEL DESARROLLO DE CADA UNA DE LAS ETAPAS			
	EDIFICABILIDAD	COSTE UNITARIO	TOTAL GASTOS
ETAPA 1	37.083,91	2,33	86.405,51
ETAPA 2	44.321,63		103.269,40
ETAPA 3	22.328,67		52.025,80
TOTAL			241.700,71

De lo que se puede deducir que los gastos derivados de cada una de las etapas son asumibles sobradamente con los ingresos ordinarios que genera su propio desarrollo.

Por tanto, los datos estimados, en relación con los ingresos y gastos anuales derivados de la ejecución del nuevo sector urbano permiten, a priori, un balance positivo para las cuentas anuales municipales.

Por último, se debe considerar la previsión temporal para el desarrollo del sector, teniendo en cuenta que el proceso conlleva necesariamente los siguientes hitos:

1. – Aprobación del planeamiento de desarrollo (Plan Parcial): prevista para finales de 2024.

2. – Desarrollo y aprobación de la gestión urbanística (Proyecto de Actuación con determinaciones completas de Reparcelación y Urbanización: estimándose un plazo mínimo de 12 meses desde la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, lo que implica su aprobación definitiva en octubre de 2025.

3. – Ejecución de las obras de urbanización: considerando la ejecución por fases según el plan de etapas previsto en el plan parcial, se estima un rito de ejecución de 2 años por etapa, lo que implicaría la ejecución completa de las obras para octubre de 2031.



En cuanto al ritmo edificatorio, se consideran tres escenarios diferentes, que representan tres ritmos edificatorios básicos, tras la entrega de la urbanización a la Administración:

– Escenario normalizado, considerando un ritmo de demanda de 2 viviendas/1000 habitantes/año.

Teniendo en cuenta la población actual de Burgos, la demanda de viviendas en el municipio sería de 693 viv/año, lo que implicaría un horizonte de 2,25 años para la ocupación total del sector.

– Escenario recesivo, considerando un ritmo de demanda de 1 vivienda/1000 habitantes/año.

En este caso, la demanda de viviendas en el municipio sería de 173 viv/año, lo que implicaría un horizonte de 4,5 años para la ocupación total del sector.

– Escenario expansivo considerando un ritmo de demanda de 4 viviendas/1000 habitantes/año.

Y por último, en este supuesto, la demanda de viviendas en el municipio sería de 694 viv/año, lo que implicaría un horizonte de 1,13 años para la ocupación total del sector.

Se prevé el desarrollo del sector en tres fases de urbanización, de acuerdo con el Plan de Etapas incluido en apartados precedentes. Considerando la demanda estimada en el escenario recesivo –el más desfavorable tanto para los propietarios-promotores como para el Ayuntamiento–, el mercado sería capaz de absorber la primera etapa prevista (324 viviendas) en los dos primeros años a partir de la ejecución de sus obras de urbanización, y las siguientes etapas en periodos sucesivos de menos de dos años cada una de ellas (331 viviendas la segunda etapa y 129 viviendas la tercera). Se entiende que este horizonte temporal es compatible con el desarrollo del sector, justificándose de este modo la adecuación de la oferta de suelo a las necesidades sociales o de mercado.

D. Sostenibilidad económica de la actuación.

Tras el análisis socioeconómico realizado, cabe determinar la sostenibilidad económica de la actuación urbanística derivada del desarrollo del plan parcial del sector S-16 «San Isidro».

El cálculo realizado pone de manifiesto que la inversión total prevista para la urbanización del sector es relativamente elevada, pero que será asumida por el promotor del plan.

En este sentido, señalar que la previsión de desarrollo de la urbanización por etapas facilitará, dada la coyuntura económica, su desarrollo en el tiempo. De esta forma, el desarrollo de las etapas previstas permitirá sacar al mercado un número razonable de viviendas, incluyendo viviendas de protección pública, con una inversión en infraestructuras controlada, aprovechando la colindancia del sector con el suelo consolidado de Burgos. El beneficio obtenido con la venta de las parcelas o viviendas resultantes del desarrollo de estas primeras etapas permitirá al promotor sufragar los gastos que se deriven de las dos siguientes.



Por otra parte, la ejecución del sector supondrá para el Ayuntamiento de Burgos un incremento puntual de los ingresos por la vía del I.C.I.O. y las licencias, además de un incremento anual de los ingresos ordinarios, a través de la recaudación de impuestos como el IBI o el IMVTM, que compensará, con creces, los gastos que supone la prestación de servicios municipales al sector.

Si se suman los ingresos extraordinarios y los ingresos patrimoniales que han de derivarse de la ejecución del sector, puede concluirse la Sostenibilidad Económica del nuevo sector generado con el desarrollo del plan parcial, sin que suponga un impacto negativo a medio o largo plazo para la Hacienda Pública Local del Ayuntamiento de Burgos.

VIII. – TRÁMITE AMBIENTAL

Al amparo de los artículos 52.bis.2 de la LUCyL y 157.2 del RUCyL, el plan parcial sería objeto de evaluación de impacto ambiental en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, establece en el título II del capítulo I, dos tipos de procedimientos para la evaluación ambiental de planes y programas. De un lado, aquellos que en todo caso, tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, deben ser evaluados antes de su aprobación, adopción o autorización, de acuerdo con el procedimiento ordinario, y aquellos cuyos efectos sobre el medio no lo son, para los que determina un procedimiento de evaluación simplificado.

Conforme al artículo 6 de dicha ley, que hace referencia al «Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica», se entiende que las determinaciones de ordenación del Sector S-16 incluidas en el plan parcial presentado serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada, por cuanto se trata de una modificación menor del PGOU de Burgos, relativa al desarrollo de la ordenación detallada establecida en la ficha particular del sector contenida en el mismo sin afectar a espacios Red Natura 2000.

En su conjunto la modificación que se analiza no incide sobre el modelo territorial y no altera la clasificación del suelo existente, de ahí la pertinencia del procedimiento simplificado de evaluación estratégica.

Sobre esta base, en virtud de las características del proyecto y conforme determina Anexo V de la mencionada ley, se establece la pertinencia del procedimiento simplificado.

A estos efectos, el Ayuntamiento de Burgos realizó ante el órgano competente de la comunidad autónoma la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada del plan parcial, acompañando dicha solicitud del Documento Ambiental y el Borrador del plan parcial.

Con fecha 22 de febrero de 2024, se remite al Ayuntamiento de Burgos Orden de 20 de febrero de 2024 de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se formula el informe ambiental estratégico del Plan Parcial para modificar la ordenación detallada del Sector S-16 del PGOU de Burgos (Burgos).

Se adjunta la citada Orden en el Volumen VII que contiene todos los documentos integrantes de la tramitación ambiental del plan parcial.



IX. – TRAMITACIÓN

De acuerdo con lo establecido al efecto en la normativa urbanística de Castilla y León, artículos 154 y 159 del RUCyL, el Ayuntamiento acordará la aprobación inicial del plan parcial, observando las normas de tramitación prescritas, y aprobará el documento definitivamente, como indica el artículo 163.b)1.º conforme a las prescripciones del artículo 165 ambos del mismo texto reglamentario.

En este sentido, y de conformidad con lo establecido en el art. 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que desarrolla el art. 52.4 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, y la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, de forma previa a la aprobación inicial del plan parcial, se han solicitado informes a los Organismos competentes, habiéndose recibido los siguientes:

Informes municipales:

- Informe Técnico emitido por el Técnico de Medio Ambiente y Sanidad del Ayuntamiento de Burgos, de fecha 10-10-2023.
- Informe Técnico emitido por el Arquitecto Municipal de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda del Ayuntamiento de Burgos, de fecha 22-12-2023.
- Informe Técnico emitido por el Ingeniero Técnico de Obras Públicas de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda del Ayuntamiento de Burgos, de fecha 18-04-2024.

Informes sectoriales:

- Notificación por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León, del Acuerdo adoptado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, de fecha 29/05/2024.
- Informe emitido por la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Duero, de fecha 13/06/2024.
- Informe emitido por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, de fecha 23/07/2024.
- Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Burgos de la Junta de Castilla y León, de fecha 06/08/2024.
- Informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, de fecha 09/08/2024.

El presente Documento Refundido del plan parcial incorpora las variaciones derivadas de las consideraciones expresadas en los informes recabados.

Se incluyen dichos informes y el informe respuesta a los mismos emitido por este equipo redactor en el Volumen VII del presente plan parcial.



En relación con la Modificación PGOUB 2023 aprobada inicialmente, conforme a lo establecido en el artículo 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas, así como de la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística, en aquellas áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general y, en general, donde se modifique el régimen urbanístico vigente.

Consultada la ordenación propuesta por esta Modificación PGOUB 2023, para el ámbito que nos ocupa del sector urbanizable S-16, se comprueba que dicha modificación, en principio, no supone ningún cambio que afecte al sector S-16.

En este sentido, según se comunica a este equipo redactor por los servicios técnicos municipales, el criterio municipal es que dicha suspensión de licencias operará en aquellos casos en los que no se pueda acreditar el cumplimiento simultáneo de la normativa vigente y de la nueva propuesta derivada de la modificación, por lo que, en el caso que nos ocupa, no se vería afectado el desarrollo del sector S-16.