



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 19 de diciembre de 2025, relativo a la aprobación definitiva de «Modificación puntual del PGOUB para la modificación de la ordenación detallada en plaza Luis Martín Santos, número 1, y calle Concepción, 17 D, 19 y 19 D, en Burgos», promovido por la Fundación Caja Círculo de Burgos.

En la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda del Ayuntamiento de Burgos se tramita el expediente número 4/2024 MOD-PGOU relativo a la aprobación definitiva de la «Modificación puntual del PGOUB para la modificación de la ordenación detallada en plaza Luis Martín Santos, número 1, y calle Concepción, 17 D, 19 y 19 D, en Burgos», promovido por la Fundación Caja Círculo de Burgos.

Con fecha 27 de noviembre de 2025, el jefe del Departamento Jurídico y del Suelo de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, emite informe, cuyos antecedentes y fundamentos jurídicos se transcriben a continuación:

«ANTECEDENTES

El Excmo. ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 29 de abril de 2025, acordó aprobar inicialmente la modificación puntual del PGOUB para la modificación de la ordenación detallada en plaza Luis Martín Santos, número 1, y calle Concepción, 17 D, 19 y 19 D, en Burgos, promovida por la Fundación Caja Círculo de Burgos, así como someter este asunto a información pública de dos meses, 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 9 de mayo de 2025, en el BOCyL número 93, el día 19 de mayo de 2025, en la prensa local el día 29 de mayo de 2025 y en el tablón de anuncios desde el 9 de mayo al 9 de julio de 2025.

Solicitados los informes sectoriales con fecha 26 de marzo de 2025 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 por la Secretaría General de Telecomunicaciones, con fecha de registro general de entrada en el ayuntamiento el día 14 de mayo de 2025.

– Informe remitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural, con fecha de registro general de entrada en el ayuntamiento el día 30 de abril de 2025, indicando que “en relación con los instrumentos urbanísticos, debe aportarse, en aplicación de lo establecido en el artículo 59.3 de la Ley 7/2024 de Patrimonio Cultural de Castilla y León,



un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico en las parcelas afectadas por la modificación y las normas necesarias para su protección, conforme a lo previsto en esta ley.

– 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 19 de mayo de 2025.

– 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 2 de julio de 2025, concluyendo que “procede seguir la tramitación de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos relativa a la ordenación detallada en la plaza Luis Martín Santos, 1, y calle Concepción, 15, 17 D y 19, promovida por la Fundación Círculo Burgos; deberán subsanarse en el documento las cuestiones señaladas, antes de su aprobación definitiva.

Vencido el plazo de información pública se ha recibido una alegación particular formulada por D. Xavier Parareda Merino. El alegante sostiene que la edificación que permite esta modificación en la calle Concepción incumple el artículo 275 de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, sobre “Condiciones estéticas para los edificios no protegidos en parcelas de arquitectura tradicional”, señalando al efecto los incumplimientos concretos que detecta, en cuanto a cubierta, materiales de fachada, carpinterías, huecos de fachada, voladizos y balcones y planta baja, por todo lo cual solicita la revisión urgente de la licencia de obra otorgada, la suspensión temporal del proyecto hasta verificar el cumplimiento estricto de las condiciones estéticas del artículo 275 del PGOU y la publicación de los informes técnicos que justifiquen la adecuación del diseño aprobado al entorno protegido.

Con fecha 30 de julio de 2025 se da traslado al redactor tanto de la alegación particular como todos los informes sectoriales recibidos.

Con fecha 8 de agosto de 2025 el redactor presenta su contestación a los informes sectoriales y a la alegación formulada D. Xavier Parareda Merino junto con un documento refundido de la modificación. En concreto, respecto de la alegación presentada, el informe del promotor de la modificación propone su desestimación según tenor literal siguiente de su contestación:

Se contesta a través del presente escrito la alegación presentada en el expediente arriba referenciado por D. Xavier Parareda Merino, en el periodo de exposición pública de la modificación del PGOU de Burgos, ordenación detallada en la plaza Luis Martín Santos, 1, y calle Concepción, 15, 17D y 19:

– Se refiere el alegante a la exigencia del cumplimiento de las condiciones estéticas asociadas a parcelas incluidas dentro del PECH en el grado de Arquitectura Tradicional, lo cual no procede, al no ostentar la parcela esa calificación sino la de grado de Arquitectura Culta. En consecuencia, las exigencias y condiciones referidas no resultan de aplicación a este supuesto y no se incurre en ningún incumplimiento de la normativa que resulta de aplicación.



– Por otro lado, se solicita la revisión urgente de la licencia de obra otorgada y la suspensión temporal del proyecto cuando no existe aún la referida licencia (que se otorgará en su caso tras la aprobación definitiva de la modificación) y encontrándose, en el momento(s) actual, en la fase de redacción del proyecto básico.

En el momento de presentación del proyecto de construcción será cuando se estudie por parte de los técnicos municipales el cumplimiento de todos los requisitos preceptivos y que resultan de aplicación para el correspondiente otorgamiento de la licencia de obras.

Por lo expuesto, solicita el archivo de la alegación presentada, prosiguiendo con la tramitación de la modificación del PGOU solicitada.

Con fecha 17 de septiembre de 2025 la arquitecta de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, emite informe desfavorable concluyendo que “el documento técnico que es objeto del presente informe y que se corresponde con el documento titulado “Modificación puntual del PGOUB para la modificación de la ordenación detallada en plaza Luis Martín Santos, 1, y calle Concepción 17 D, 19, 19 D, en Burgos”, presentado por registro electrónico el 08/08/2025 no puede informarse por estar incompleto, por lo que, mediante escrito de 18 de septiembre, se requiere al redactor que presente un nuevo documento técnico completo y refundido que atienda todas las cuestiones planteadas durante el período de información pública”.

Con fecha 19 de septiembre de 2025 el redactor presenta nueva documentación.

Con fecha 17 de octubre de 2025 la arquitecta de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, emite informe desfavorable concluyendo que “el documento técnico que es objeto del presente informe y que se corresponde con el documento titulado “Modificación puntual del PGOUB para la modificación de la ordenación detallada en plaza Luis Martín Santos, 1 y calle Concepción, 17 D, 19 y 19 D, en Burgos”, presentado por registro electrónico el 19/09/2025 no puede informarse por estar incorrecto, por lo que, mediante escrito de 17 de octubre, se requiere al redactor que presente un nuevo documento técnico correcto, completo y refundido que atienda todas las cuestiones planteadas durante el período de información pública”.

Con fecha 20 de octubre de 2025 el redactor presenta nueva documentación.

Con fecha 29 de octubre de 2025 la arquitecta de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, emite informe favorable concluyendo que “Modificación puntual del PGOUB para la modificación de la ordenación detallada en plaza Luis Martín Santos, 1 y calle Concepción, 17 D, 19 y 19 D, en Burgos”, presentado por registro electrónico el 20/10/2025 y RGE83159 (DOC VIII), desde el punto de vista del planeamiento, puede informarse favorablemente para continuar con su tramitación y proponerlo para su aprobación definitiva.

Este informe técnico municipal de 29 de octubre señala, en relación con la alegación presentada, lo siguiente:

“En la contestación a la alegación particular formulada por Xavier Parareda, el redactor considera su desestimación, ya que, sobre la solicitud de suspensión de la licencia



de obras, esta no se ha solicitado todavía y, en cuanto a las condiciones estéticas, éstas se resolverán en el momento de la presentación del proyecto de construcción de la parcela en calle Concepción, número 19 que será informada por los técnicos municipales de manera previa a la concesión de licencia. Sobre esta alegación particular, el criterio de este técnico que suscribe es coincidente con el criterio del redactor, por lo que se propone su desestimación”.

Como consecuencia de los cambios requeridos para atender lo solicitado en los Informes sectoriales, el documento que se propone para aprobación definitiva presenta los siguientes cambios respecto del aprobado inicialmente:

“Pág. 5.- Se ha eliminado la información sensible de los agentes, que se identifican adecuadamente en un anexo, documento independiente, no público, en virtud de la Ley de Protección de Datos.

Pág. 6.- Se ha sustituido la siguiente frase: ... “y por último a una parcela de espacio libre de titularidad municipal”. Por esta otra, en la que se reemplaza espacio libre por viario, al ser esta la calificación adecuada: ... “y, por último, a una parcela de viario de titularidad municipal”. Se ha sustituido la siguiente frase: “Finalmente, la última parcela, de propiedad municipal, es un espacio público libre que carece por tanto de dirección al uso...”. Por esta otra: “Finalmente, la última parcela, de propiedad municipal, es un viario que carece por tanto de dirección al uso...”.

Pág. 7.- Se ha sustituido la siguiente frase: “La parcela interior (Concepción 15), se trata de un espacio libre de titularidad pública, comunicado a través de un callejón con la plaza Luis Martín Santos”. Por esta otra: “La parcela interior (Concepción 15), se trata de un viario de titularidad pública, comunicado a través de un callejón con la plaza Luis Martín Santos”.

Pág. 16.- Se ha sustituido la siguiente frase: “La parcela catastral 17 propiedad del Ayuntamiento de Burgos, parte de este, espacio libre, mantiene su condición de viario”. Por esta otra: “La parcela catastral 17 propiedad del Ayuntamiento de Burgos, parte de esta, mantiene su condición de viario” (puesto que otras partes se acondicionarán para su ajardinamiento, zonas de estancia o esparcimiento, que se desarrollarán en el correspondiente anexo de urbanización).

Pág. 21.- Se corrigen los valores de la superficie edificable en la modificación puntual del PGOU en los cuadros comparativos de calle Concepción, 17 D y calle Concepción, 19, 4.450,70 m² y 1.640,88 m², en lugar de 4.127,33 m² y 1.964,25 m², respectivamente.

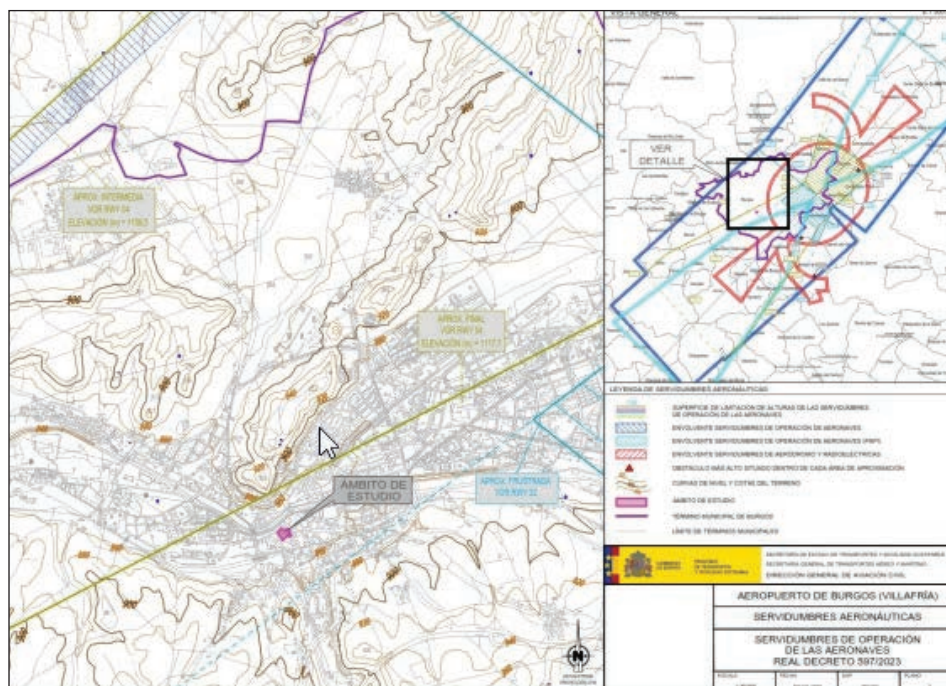
Pág. 32.- Se corrigen los valores de la superficie edificable en la modificación puntual del PGOU en los cuadros comparativos de calle Concepción, 17 D y calle Concepción, 19, 1640,88 m², en lugar de 1.964,25 m².

Pág. 40.- Se inserta un párrafo en cumplimiento de lo recogido en el informe sectorial emitido por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea: el ámbito de estudio se encuentra incluido en las zonas de servidumbres aeronáuticas correspondientes al aeropuerto de Burgos (Villafría). En el plano inferior, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos



(Villafría) que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

Pág. 41.- Se incluye este plano, procedente del anexo I del informe sectorial de la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea.



Pág. 62.- Se inserta un plano donde se indica el ámbito en el que se aplica la suspensión del otorgamiento de licencias.

Pág. 63.- Se rectifica el plazo máximo para la suspensión del otorgamiento de licencias, que pasa de un año a dos años, al tratarse de un instrumento de planeamiento general”.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

1.º – En relación con la alegación presentada por D. Xavier Parareda Merino procede señalar que la modificación en tramitación no altera la calificación con la que el Plan General de Ordenación Urbana ordena la parcela con frente a la calle Concepción, que es, antes y después de la modificación, la de “Norma Zonal Centro Histórico-Arquitectura Culta” y no la de “Norma Zonal Centro Histórico-Arquitectura Tradicional”, que es en la que se basa el alegante para aplicar un régimen de condiciones estéticas que resulta improcedente. Por lo tanto, como señala el promotor de la modificación, “las exigencias y condiciones referidas (por el alegante) no resultan de aplicación a este supuesto y no se



incurre en ningún incumplimiento de la normativa que resulta de aplicación”. En cuanto al resto de motivos alegados me remito a lo señalado en el escrito de contestación del promotor de la propuesta y al informe técnico municipal, procediendo, por todo ello, proponer la desestimación de esta alegación.

2.º – Por otra parte, esta modificación aporta en un anexo un borrador de convenio que pretende recoger los compromisos que debe adquirir cada uno de los tres agentes que intervienen en esta modificación: Junta de Castilla y León, Ayuntamiento de Burgos y Fundación Círculo Burgos, cuya redacción definitiva y tramitación debe realizarse en expediente separado, al tratarse de un borrador de un instrumento de gestión de planeamiento, señalando, no obstante, que a dicha redacción definitiva se trasladarán, en todo caso, las cláusulas primera, sobre “Objeto” y segunda, sobre “Compromisos de las partes”, recogidas en el documento borrador incluido en esta modificación.

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

Considerando que se han recabado los preceptivos informes sectoriales y habiendo transcurrido los plazos previstos en las mencionadas normas, nada obsta para elevar al Excmo. ayuntamiento Pleno, previo dictamen del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, la propuesta de aprobación definitiva de la “Modificación puntual del PGOUB para la modificación de la ordenación detallada en plaza Luis Martín Santos, número 1 y calle Concepción, 17 D, 19 y 19 D, en Burgos”, promovido por la Fundación Caja Círculo 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. – Desestimar la alegación formula por D. Xavier Parareda Merino por los motivos referidos en la parte expositiva de este acuerdo.

Segundo. – Aprobar definitivamente la “Modificación puntual del PGOUB para la modificación de la ordenación detallada en plaza Luis Martín Santos, número 1 y calle Concepción 17 D, 19 y 19 D, en Burgos”, promovido por la Fundación Caja Círculo de Burgos, según documentación presentada el 20 de octubre de 2025 (DOC VIII), con registro de entrada RGE 83159.

Tercero. – Notificar el presente acuerdo al promotor 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 Autónoma 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.



Cuarto. – De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.2 de antedicha norma, publicar el presente acuerdo en la página web del ayuntamiento y en el Boletín Oficial de Castilla y León. A efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, como anexo al acuerdo se publicarán en el BOCyL la memoria vinculante y las normas urbanísticas del instrumento aprobado, entendiéndose como tales exclusivamente los documentos escritos de carácter normativo; asimismo se publicará una relación de los demás documentos que integren el instrumento aprobado. Asimismo, de conformidad con el artículo 175.5 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el artículo 70.2 de la Ley de Bases del Régimen Local, publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el presente acuerdo y como anexo al mismo antedicha documentación. En todo caso, el documento a publicar como consecuencia de esta aprobación, debe cumplir el requisito sobre ocultación de datos sujetos a protección por Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales.

Quinto. – Facultar al presidente del Consejo de la Gerencia Municipal 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.

A 14 de enero de 2026.

El gerente de Urbanismo,
Fernando Inés Gallo

* * *



RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL ESTUDIO DE DETALLE

1. – MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1. AGENTES.
- 1.2. EMPLAZAMIENTO.
- 1.3. ESTADO URBANÍSTICO PARCELA AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.
- 1.4. ANTECEDENTES.
- 1.4. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.

2. – MEMORIA VINCULANTE.

- 2.1. JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS.
- 2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.
- 2.3. SOLUCIÓN ADOPTADA.
 - 2.3.1. DETERMINACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA.
 - 2.3.2. FICHA DE CARACTERÍSTICAS URBANAS.
 - 2.3.3. ESPACIOS LIBRES.
- 2.4. JUSTIFICACIÓN SOLUCIÓN ADOPTADA.
- 2.5. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.
 - 2.5.1. PGOU BURGOS.
 - 2.5.2. RUCYL.

2.6. DOTACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

3. – JUSTIFICACIÓN NORMATIVA SECTORIAL.

- 3.1. ORDENANZA DE RUIDO.
- 3.2. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS.
- 3.3. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.
- 3.4. EVALUACIÓN AMBIENTAL.
- 3.5. ANÁLISIS DE RIESGOS.
- 3.6. IMPACTO DE GÉNERO Y SOBRE OTROS COLECTIVOS SOCIALES.

4. – RESUMEN EJECUTIVO.

- 4.1. ESTUDIO ECONÓMICO.

ANEXO I

BORRADOR CONVENIO

(Junta de Castilla y León, Ayuntamiento de Burgos y Fundación Círculo).

ANEXO II. – ESCRITURA COMPRAVENTA.

Calle concepción, 19 y 19 D.

6. – PLANOS:

1. PLANOS DE INFORMACIÓN:

I.01	SITUACIÓN	1:2.000
I.02	PLANEAMIENTO VIGENTE – PGOU	1:1.000
I.03	INFORMACIÓN CATASTRAL	1:1.000
I.04	VISTAS ESTADO REFORMADO:	s/e



I.05	VISTAS ESTADO REFORMADO:	s/e
I.06	PERMUTA PARCELA LUIS MARTÍN SANTOS COTAS Y SUPERFICIES	1:1.000
I.07	MODIFICACIÓN PROPUESTA INFOGRAFÍAS	s/e
I.08	ITINERARIO DE BOMBEROS	1:500
I.09	ZONIFICACIÓN ACÚSTICA	1:5.000
I.10	MAPA DE NIVELES SONOROS	1:5.000
I.11	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS I	1:10.000
I.12	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS II	1:50.000
2. PLANOS DE ORDENACIÓN:		
O.01	PLANO DE ORDENACIÓN: ESTADO REFORMADO	1:500
O.02	COMPARATIVA EDIFICABILIDAD: PGOU 2013 y E. DETALLE	1:300
O.03	ORDENACIÓN DE VOLÚMENES ALZADO CALLE CONCEPCIÓN. ESTADO ACTUAL Y ESTUDIO DETALLE	1:300
O.04	ORDENACIÓN DE VOLÚMENES ALZADO CALLE TRASERA. ESTADO ACTUAL Y MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU	1:300

2. – MEMORIA VINCULANTE

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS.

Las parcelas tienen como usos principales el de equipamiento educativo en plaza Luis Martín Santos 1, equipamiento cultural, en el caso de la parcela de Concepción 17 D y el de residencial vivienda para la parcela de Concepción 19 según el PGOU vigente, estando incluidas todas ellas dentro de la norma zonal Centro Histórico, RCH.

El objetivo de la presente modificación puntual del PGOU es ordenar de un modo más racional los usos, alineaciones y volúmenes edificables dentro del ámbito afectado. Para ello se modifica:

1. La configuración y dimensiones del viario público previsto en el planeamiento entre las traseras de los edificios de la calle Concepción y la parcela del I.E.S. López de Mendoza (catastral 2276014VM4827N), lo que supone modificar parcialmente las alineaciones de esta última.

2. La ordenación de volúmenes de la parcela catastral de uso residencial 2276018VM4827N0001UI.

3. La ordenación de volúmenes de la parcela catastral de uso de equipamiento privado 2276016VM4827N.

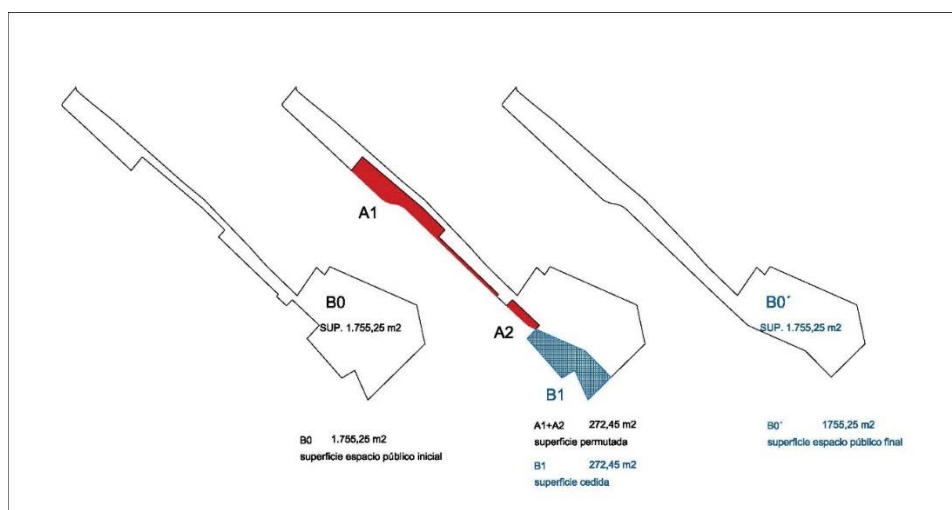
4. La calificación urbanística de una parte de la parcela catastral 2276017VM4827N de modo que pase de tener uso de viario público a equipamiento público para su posterior cesión y agrupación con la parcela del I.E.S. López de Mendoza.



1. – Calle de nueva apertura.

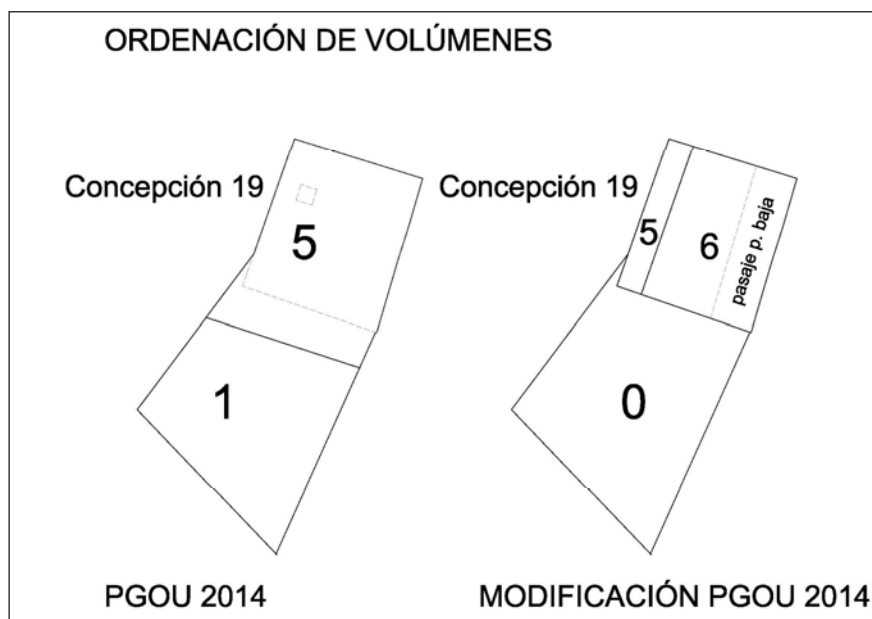
Para la transformación de la actual calleja existente entre el I.E.S. Cardenal López de Mendoza y la trasera de la acera de los edificios de calle Concepción, 17-23, en una nueva calle peatonal será necesario demoler las actuales tapias de mampostería del Instituto y modificar, por lo tanto, las alineaciones que estos definían por unas nuevas ajustadas a los edificios del centro. Esta actuación implicará la permuta de estas superficies que se transforman en espacio público por una superficie equivalente en las proximidades con objeto de mantener la superficie de equipamientos de la zona.

Por parte del I.E.S. Mendoza se cederán dos superficies, A1 y A2, de color rojo en el gráfico adjunto, que suman un total de 272,45 m² de superficie. Por parte del Ayuntamiento de Burgos se le entregará al I.E.S. Mendoza una superficie equivalente de 272,45 m², grafiada de color azul. Por lo tanto, no hay un decrecimiento de la superficie destinada a usos dotacionales una vez realizada la permuta descrita.



2. – Parcela de uso residencial.

La parcela correspondiente al número 19, cuenta en el actual PGOU con 5 y 1 alturas la ordenación de volúmenes persigue trasladar la edificabilidad del interior de la parcela al exterior, con objeto de conformar una nueva plaza de uso público y dominio privado, que se dispone lateralmente a modo de expansión de la calle peatonal de nueva apertura y que, por medio de un pasadizo, se comunica con la calle Concepción a la altura del cruce de esta con la calle Hospital Militar. Este pasadizo servirá también de acceso a los vehículos de emergencias a la calle de nueva apertura. Con objeto de hacer más amable el encuentro con el edificio del Círculo Católico de Obreros, Concepción 21, y reducir la nueva medianera que se genera, la elevación de la última planta se retranquea 3 m del lindero lateral que comparte con este, de modo que el cambio de altura se produce de una forma más paulatina.



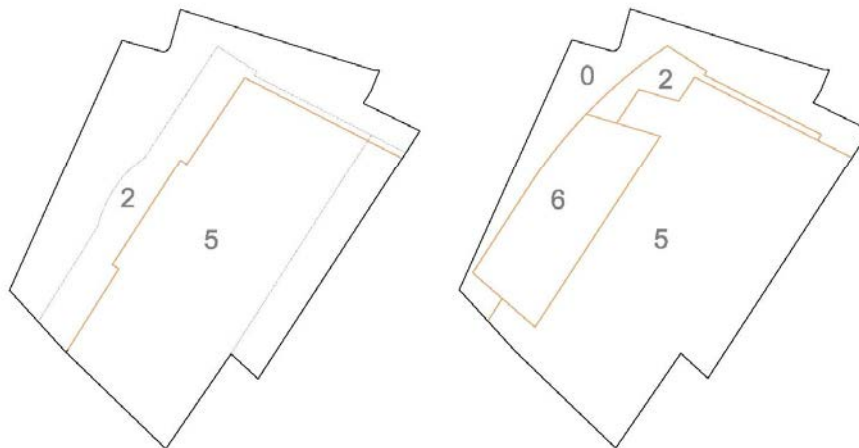
3. – Ordenación de volúmenes parcela equipamiento privado (Concepción 17 D).

En el caso de la parcela del 17 D, donde está enclavado un equipamiento cultural con difícil acceso al encontrarse en el interior de una manzana y escasa visibilidad desde la vía pública, se aspira a una reordenación de los volúmenes que permita a futuro la mejora de las condiciones de este equipamiento desde aspectos funcionales, como la ordenación de los accesos, reubicación de los núcleos de comunicación vertical, implementación y renovación de las instalaciones, envolvente térmica, redistribución de los espacios, etc., así como cuestiones formales y de imagen que contribuyan a potencia el uso y las actividades que pueda albergar.

Respecto de las cuestiones de su acceso y presencia urbana, como se ha señalado en el apartado anterior, se derivarán de la intervención planteada en la parcela de Concepción 19, donde se persigue trasladar la edificabilidad asignada de una planta de la antigua parcela de la calle Concepción 19 D, al área ocupada por la parcela de calle Concepción 19 inicial, con el consiguiente incremento de una altura. Se ha previsto la apertura de un pasadizo bajo el edificio de viviendas de Concepción 19 apto para el acceso de vehículos de bomberos desde la citada calle hasta ese espacio interior, y en última instancia hasta el edificio cultural de Concepción 17. Se permitirá de este modo un acceso más directo y de mayor dignidad al Salón de la Fundación Círculo Católico de Burgos y de las dependencias situadas en las plantas superiores, dejando abierta la posibilidad de una futurible inversión para la rehabilitación y mejora de estas instalaciones que potencie y mejore las prestaciones de este equipamiento en un entorno más amable y de mayor calidad que el actual. Además, se pretende con la presente modificación cambiar la clase de equipamiento cultural actual por la de equipamiento de contingencia, susceptible de admitir un mayor número de actividades y funciones para la citada dotación.



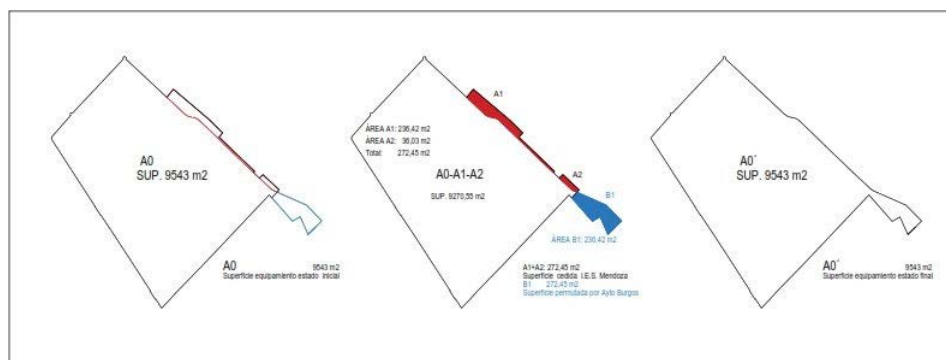
ordenación de volúmenes



4. – La calificación urbanística de la parcela catastral 2276017VM4827N.

La cesión de superficie en la calleja por parte del I.E.S. López Mendoza, con objeto de no ver minorados los equipamientos en la zona, requerirá de la reubicación en el entorno cercano de una superficie equivalente. En este caso se plantea que aquellos terrenos necesarios para ampliar la calleja y su transformación en una nueva calle peatonal, se compensen con un área equivalente dentro del espacio libre municipal contiguo a la parcela dotacional.

Se permitirá habilitar un recorrido de entrada y salida para los vehículos del servicio de evacuación y salvamento facilitando la accesibilidad de los mismos tanto a las edificaciones de la calle Concepción, como del I.E.S. López de Mendoza desde sus traseras.



2.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS GENERAL.

La modificación de la ordenación detallada del PGOU planteada persigue abrir la manzana, mejorando su funcionamiento interno, para lograr la cualificación de los espacios urbanos peatonales de calidad, manteniendo y recuperando equipamientos que actualmente languidecen y se deterioran, que reactiven la vida del barrio y de la propia ciudad.



Se trata de aprovechar la confluencia de intereses de los tres agentes implicados en la modificación del PGOU:

– La Fundación del Círculo, como propietaria de dos de las parcelas, y de los inmuebles en ellas contenidos, pretende la mejora de estos inmuebles, mediante la reforma de uno de ellos y la renovación integral del segundo. Esta renovación no atañe únicamente a los edificios, sino que tiene también una componente de carácter urbanístico: la creación de una nueva plaza que permita un nuevo acceso al edificio de equipamiento y que se sume a la calle de nueva apertura proyectada para lograr un itinerario peatonal alternativo de calidad.

Con el nuevo volumen de edificación propuesto se equipará la altura del edificio de la calle Concepción 19 con el vecino, Concepción 17, sustituyéndose la medianera actual vista por una solución estéticamente más adecuada. En el lindero opuesto, al encontrarse con el edificio de Concepción 21 de menor altura y para lograr una mejor integración del nuevo edificio, se realizará una solución escalonada que reduzca la medianera con aquel.

– El Ayuntamiento de Burgos, consciente del problema de inseguridad que se genera en el entorno de la actual pista deportiva, al constituirse en un espacio degradado por tratarse de un fondo de saco, entiende que, la situación se vería aliviada en el caso de plantear un recorrido desde esta área interior hasta un espacio de gran calidad como la plaza Luis Martín Santos, con un acceso intermedio hacia la calle Concepción y la calle Hospital Militar. Este recorrido, gracias a la sección de calle obtenida, permitiría el acceso de vehículos de emergencia hacia el interior de la manzana, mejorando la seguridad en las fachadas interiores tanto de los edificios de la calle Concepción, como de los del I.E.S. López de Mendoza.

– El I.E.S. López de Mendoza, lograría a lo largo de uno de los costados largos de la parcela en la que se encuentra no solo una mejora de las condiciones de seguridad en caso de incendio, sino la mejora y la cualificación del entorno que deja de ser un elemento degradado y marginal, para convertirse en un nuevo espacio peatonal, ajardinado y con la posibilidad de generar nuevos accesos a las diferentes zonas del centro escolar, que favorezcan el uso por parte del alumnado de estas zonas. Estos accesos habrían de realizarse desde el vial público de nueva apertura, salvo que, en el caso de efectuarse desde espacios de uso público y dominio privado, se constituyera la preceptiva servidumbre de paso.

La demolición de las tapias del callejón permitiría el traslado de la acometida y el armario del gas que da servicio a la sala de calderas del Instituto, lográndose por un lado la eliminación de elementos impropios actualmente existentes en la fachada NE del edificio histórico, y por otro la contemplación de esta fachada lateral del edificio a ciudadanos y visitantes, que entre otros valores y atractivos posee un interesante escudo en su esquina este. Con estas acciones se recuperaría parte del patrimonio de la ciudad.

2.3. SOLUCIÓN ADOPTADA.

El artículo 92 del RUCyL establece las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado, que el Plan General de Ordenación Urbana puede establecer (todas o algunas) en un ámbito determinado.



El artículo 93 de la RUCyL contempla las diferentes modalidades de la ordenación detallada que permite su aplicación de forma individual o conjunta para un grupo de parcelas.

Entre estas determinaciones se incluye la calificación urbanística, que se establecen en el artículo 94 de RUCyL y que contempla varios apartados:

- a) La asignación del uso pormenorizado.
- b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad.
- c) La asignación de la tipología edificatoria.
- d) La regulación de cada uno de los usos pormenorizados.

La calificación urbanística debe establecerse de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en la unidad urbana en la que estén incluidas.

La presente modificación de la ordenación detallada, modificará las alineaciones de la parcela de la plaza Martín Santos, número 1, para conseguir la apertura de la nueva vía peatonal y para la traslación de la superficie cedida para espacio público hacia el área pública contenida en el interior de la manzana en compensación con objeto de no reducir la superficie destinada a equipamientos de la unidad urbana.

También se reordenará volumétricamente la edificabilidad asignada a la parcela de Concepción, 17 D y a la parcela de Concepción, 19.

Por último, se plantea modificar el tipo del uso de equipamiento, en Concepción, 17 D, para pasar de uso Cultural a Contingencia, lo que permitiría incluir mayor variedad de actividades que permitan revitalizar y potenciar el uso y las posibilidades de esta dotación.

2.3.1. Determinaciones de ordenación detallada:

2.3.1.1. Uso pormenorizado:

Se conserva el uso característico actual de las parcelas, únicamente se alteraría el tipo de la parcela de equipamiento de Concepción 17 D:

- Uso equipamiento educativo EQ-E (plaza Luis Martín Santos, número 1).
- Uso equipamiento Cultural EQ-T pasaría a EQ-CO (Concepción, 17 D).
- Uso residencial y el resto de usos compatibles con este (Concepción, 19).
- La parcela catastral 17 propiedad del Ayuntamiento de Burgos, parte de este, mantiene su condición de viario.

2.3.1.2. Edificabilidad:

Parcela Luis Martín Santos 1:

No interviene esta variable en la modificación puntual para esta parcela.



Parcela Concepción 17 D:

La edificabilidad asignada distingue dos áreas con alturas de 2 y 5 plantas respectivamente, por lo que, para determinarla será necesario multiplicar el área correspondiente por 2 o por 5 y obtener la suma de ambas cantidades:

(1) Superficie 2 alturas:	$1.103,00 \times 2 =$	2.206,00 m ²
(2) Superficie 3 alturas:	$640,44 \times 3 =$	1.921,32 m ²
Edificabilidad total (1) +(2)		4.127,32 m ²

Parcela Concepción 19:

Es la resultante de multiplicar la superficie del patio interior por uno y sumarle la superficie comprendidas entre los linderos laterales, la alineación exterior y la línea de cambio de alturas multiplicada por cinco.

(3) Superficie planta baja:		769,00 m ²
(4) Superficie área exterior x 4:	$298,81 \times 4 =$	1.195,24 m ²
Edificabilidad total (1) + (2)		1.964,24 m ²

La edificabilidad total conjunta de las dos parcelas será de 6.091,56 m². Como se explicará más adelante, ante la imposibilidad de materializar toda la edificabilidad en la parcela de Concepción 19, sin un incremento excesivo de las alturas, algo no recomendable de cara a la composición de la fachada de la calle Concepción y la armonía del conjunto, se plantea trasladar este excedente a la parcela de equipamiento privado.

2.3.1.2.1. Artículo 173 RUCYL.

En relación a la cuestión de la edificabilidad y en aplicación de lo recogido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 173 que a continuación se reproduce:

Artículo 173 - Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población.

1. Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante.

Las dos parcelas afectadas por la presente modificación en materia de edificabilidad, en la actualidad, son propiedad de la Fundación Círculo Católico de Burgos:

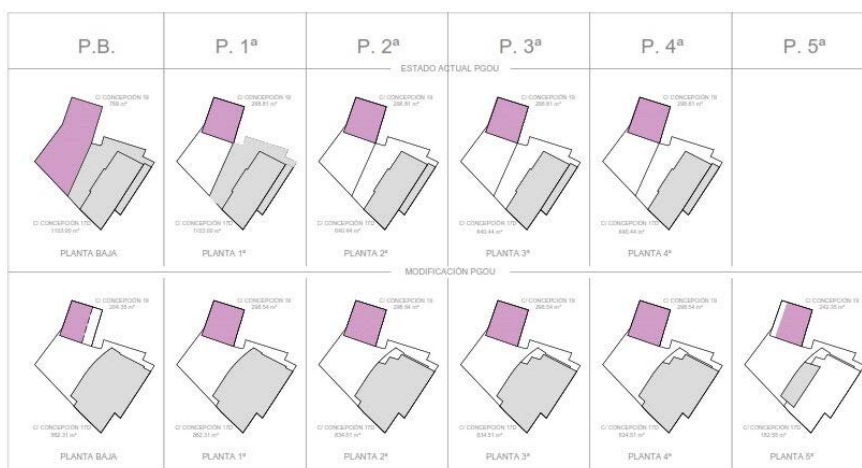
– La primera de ellas, Concepción 17 D, que perteneció desde su origen a la Caja de Ahorros y Monte de Piedad del Círculo Católico de Obreros de Burgos y posteriormente tras la extinción de la Caja de Ahorros a la Fundación, en virtud de la transformación de la extinta Caja y la correspondiente subrogación.



- Respecto a la segunda, Concepción 19, originalmente 19 y 19 D, fue adquirida por parte de la Fundación Círculo a sus propietarios, en fecha 15 de octubre de 2021, como figura en la escritura de compraventa correspondiente y que se aporta como anexo II, desconociendo la Fundación con anterioridad a la fecha referida la titularidad pretérita de los inmuebles.

Señalar que la presente modificación del PGOU, no modifica el uso de ambas parcelas, ni aumenta el volumen edificable, simplemente lo ordena volumétricamente y, ante la imposibilidad de materializar íntegramente la edificabilidad asignada a la parcela residencial, dado que se debiera elevar una planta más sobre las propuestas con un difícil encaje en el entorno urbano en el que se sitúa, se propone trasladar el exceso a la parcela dotacional lo que, con el cambio de tipo a equipamiento de contingencia ayudaría al deseo expreso de la Fundación de acometer en el futuro una importante renovación de estas instalaciones de las que dispone en esta zona de la ciudad.

A continuación, se recoge en un esquema gráfico y un cuadro resumen la edificabilidad inicial de ambas parcelas antes y después de la modificación.



La edificabilidad inicial de Concepción 17 D y 19 son 4.127,32 m² y 1964,24 m², respectivamente, lo que hacen un total de 6.091,56 m².

Tras la modificación propuesta a Concepción 17 D le corresponden 4.450,70 m², incremento de 323,38, mientras que a Concepción 19 se queda con 1.640,86 m², reducción de 323,38 m², por lo que la suma final es idéntica a la del estado inicial, sin aumento por lo tanto de la edificabilidad entre ambas parcelas.

PLANTA	ESTADO ACTUAL PGOU		MODIFICACIÓN PGOU	
	C/ CONCEPCIÓN 17D	C/ CONCEPCIÓN 19	C/ CONCEPCIÓN 17D	C/ CONCEPCIÓN 19
PLANTA BAJA	1103,00	769,00	882,31	204,35
PLANTA 1ª	1103,00	298,81	882,31	298,54
PLANTA 2ª	640,44	298,81	834,51	298,54
PLANTA 3ª	640,44	298,81	834,51	298,54
PLANTA 4ª	640,44	298,81	834,51	298,54
PLANTA 5ª			182,55	242,35
SUP. TOTAL	4127,32 ⁽¹⁾	1964,24 ⁽²⁾	4450,70 ⁽³⁾	1640,86 ⁽⁴⁾
		323,38 ⁽⁵⁾	4127,32 ⁽⁶⁾	
	USO EQUIPAMIENTO	USO RESIDENCIAL	USO EQUIPAMIENTO	USO RESIDENCIAL



El número de viviendas a desarrollar en Concepción 19, se establecerá mediante la redacción del correspondiente proyecto, conforme a la normativa de aplicación del PGOU, que habrá de estar sujeta a la concesión de la preceptiva licencia de edificación para su posterior ejecución.

2.3.1.3. Mantenimiento de las dotaciones, superficies de suelo uso equipamiento:

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación a los espacios libres y equipamientos afectados por modificaciones de planeamiento señala en su artículo 172:

“Artículo 172 - Modificaciones de espacios libres y equipamientos.

1. La aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad, situada:

a) Cuando se trate de suelo urbano consolidado, en la misma unidad urbana o bien en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable colindante, pero sin disminuir los espacios libres y equipamientos públicos propios de dicho sector.

La configuración de la nueva calle requiere de la demolición de las tapias para liberar unos espacios que se incorporan al suelo público y de este modo regularizar su anchura y facilitar el paso de vehículos de emergencias al interior de la manzana. La cesión de estas superficies correspondientes a equipamiento público supone una reducción de los equipamientos público de la zona, por lo que habrá de restituirse esta minoración en la misma proporción y en área próxima para mantener el equilibrio de dotaciones en las diferentes áreas urbanas de la ciudad.

Existe en un área de espacio público próxima a la parcela del centro educativo susceptible de compensar la merma ocasionada por la incorporación de estos patios a la nueva calle: se trata de un área de superficie equivalente adosada a uno de los linderos laterales de Barrio Gimeno, 22 y 24.

De este modo, la calle tendría continuidad hasta entrar en el interior de patio de manzana para poder acceder a la calle Concepción o la calle de Barrio Gimeno a través de los dos pasadizos existentes.

Se lograría evitar el indeseable efecto de fondo de saco, de la nueva calle, que podría generar reductos de marginación e inseguridad ciudadana no deseados. De este modo la calle contaría con un triple acceso, y sería más útil como alternativa al tránsito peatonal a lo largo de la calle Concepción dado la estrechez de las aceras.

Se habrá de dotar a esta calle de un diseño, iluminación y ajardinamiento adecuado que hagan atractiva la estancia y la circulación a lo largo de la misma. Serviría para potenciar el uso tanto del interior de la parcela como de la calle con la apertura de los locales hacia sus fachadas posteriores dinamizando el entorno. Esta actuación requerirá de un proyecto técnico y de la consecución de la preceptiva licencia, entregándose este nuevo viario a su propietario, el Excmo. Ayuntamiento de Burgos, urbanizado y libre de cargas.



– La superficie que cede el I.E.S. López de Mendoza, se compone de dos áreas, una primera de mayor tamaño, A1, de 236,42 m² y una segunda área, A2, de 36,03 m², que suman un total de 272,45 m².

– En el caso del espacio libre, de propiedad municipal, que se transforma en equipamiento, se cederá una superficie equivalente, B1, que será acotada mediante un vallado perimetral con una superficie de 272,45 m², por lo que no se producirá una reducción de los espacios libres como refiere el presente artículo del RUCyL.

– El saldo neto de la modificación será nulo, al permutarse superficies equivalentes entre ambas parcelas.

– Por último, existe un segundo equipamiento, el ubicado en la parcela de calle Concepción 17 D, que a resultas de la imposibilidad de agotar la edificabilidad de uso residencial en la parcela de Concepción 19, recibe este excedente, viendo aumentada su edificabilidad incrementada en 323,37 m². No obstante, se trata de un equipamiento privado, por lo que no es de aplicación el presente artículo, si bien el saldo neto es positivo al recibir el excedente de edificabilidad de Concepción 19.

Por lo tanto, concluimos que la unidad urbana afectada por la modificación puntual propuesta no ve minorados ni sus espacios libres ni sus equipamientos, más contrario, en el caso de la dotación de carácter privado, se aumenta la edificabilidad que tiene asignada, así como en consecuencia el conjunto de la unidad urbana, como se recoge en el apartado 2.6 de esta memoria.

2.3.1.4. Tipología de edificación:

Para la parcela de Concepción 19 es la propia de la norma Zonal RCH, con el grado de AC para una edificación entre medianeras sobre alineación exterior con patio de manzana.

En el caso de Concepción 17 D y de la plaza de Luis Martín Santos, por tratarse de equipamientos no tienen una tipología propia, siendo por lo tanto de diseño libre.

2.3.1.5. Alineación y rasantes:

Respecto de la parcela que ocupa el I.E.S. Cardenal López de Mendoza, la apertura de la nueva calle con la cesión de los patios del Instituto modificará la alineación del Instituto a la misma, que se trasladará desde la cara exterior de las tapias a demoler a una nueva alineación, coincidente con las fachadas ciegas del edificio de la ampliación del instituto, organizado según un esquema en peine, que se conectan entre sí mediante un vallado permeable, para definir ese lado de la nueva calle e impedir la generación de rincones y ángulos muertos que generan situaciones de inseguridad para los viandantes, especialmente en horario nocturno. Por otro lado, se generará una nueva alineación exterior en la zona objeto de la permuta que recibe el Instituto a cambio de la superficie cedida para la apertura de la calle.



La parcela de Concepción 17 D únicamente presenta alineaciones hacia el sureste con la actual calleja que no se modifica.

En el caso de concepción 19, se mantiene la alineación exterior a la calle Concepción, y se establece una línea de fondo máximo edificable, coincidente con la línea de separación de distintas alturas de edificación actual.

Respecto a las rasantes de los espacios públicos estas se conservan al tratarse de un suelo urbano consolidado en continuidad con el entorno en el que se inserta. En relación a la calle de nueva apertura y la pequeña plaza lateral que se forma, las rasantes habrán de tener continuidad con las existentes en las calles próximas, para garantizar la accesibilidad a lo largo de las mismas y en conexión con las calles o espacios con los que conecta. Únicamente habrán de establecerse en el momento de la construcción los rebajes y acuerdos necesarios con las calzadas para permitir el acceso de los vehículos hasta el monta-coches que los trasladará al garaje situado bajo rasante y el de los vehículos de bomberos a lo largo del pasadizo peatonal previsto, y en la entrada prevista en la plaza Luis Martín Santos para acceder a la calle de nueva apertura.

2.3.1.6. Posición de la edificación:

La posición de las edificaciones quedará definida por la alineación exterior y la línea de máximo fondo edificable en el caso de la parcela de calle Concepción 19, dado que los linderos laterales están definidos por las edificaciones existentes en las parcelas vecinas.

En el caso de la parcela de la calle Concepción 17 D, la presente modificación puntual del PGOU definirá una ordenación de volúmenes donde se establecerá un área de movimiento para la ubicación de la edificación, así como una serie de líneas de cambio de alturas que matizan las alturas máximas para el sólido capaz que albergue al edificio.

Respecto de la parcela del Instituto Cardenal López de Mendoza, la posición de la edificación es la existente al no actuarse sobre está. Solamente como se ha señalado anteriormente se modifican las alineaciones previas y por consiguiente su posición relativa respecto de aquella.

2.3.1.7. Ocupación:

Plaza Luis Martín Santos, número 1:

En el caso de la ocupación de la parcela, esta modificación de la ordenación detallada no plantea nuevas edificaciones sobre la presente parcela, por lo que la posición de todos los edificios mantiene su posición actual y, al no variar la superficie de la parcela, la ocupación no se modifica.

Calle Concepción, 17 D:

La ordenación de volúmenes propuesta en esta modificación puntual del PGOU modificará entre otros parámetros el de la ocupación, dado que se reubicará la edificabilidad asignada a la parcela en el que se contempla una ocupación del 100%, con distinto grado de intensidad, de 2 y 5 alturas, que, en caso de aplicarse directamente



anularía el derecho a luces de las viviendas de planta baja y primera de Concepción 17. Por lo tanto, se hace necesaria la reordenación de los volúmenes edificables que permitan el aprovechamiento de la edificabilidad de la parcela y mejorar las condiciones y la funcionalidad del edificio de equipamiento, sin perjuicio ni menoscabo de las edificaciones vecinas. Únicamente se mantiene la ocupación del 100% bajo la rasante del edificio.

Este ejercicio de tallar el nuevo volumen generará dos tipos de espacio libres en planta baja:

5. Espacios de uso y dominio privado, localizados mayoritariamente en el espacio que separa el edificio actual de equipamiento y el bloque de viviendas de Concepción 17 a modo de patio privado.

6. Espacios de uso público y de dominio privado en la zona contigua al lindero NO, que se sumarán al espacio sin edificar en Concepción 19, con idéntica clasificación, ampliando la superficie de la nueva plaza interior.

Calle Concepción, 19:

Se permite, bajo rasante la ocupación íntegra, 100%, de la superficie de la parcela.

Sobre la rasante, se permite la ocupación comprendida dentro del área de movimiento definido en el plano de ordenación, es decir por las alineaciones y los linderos de las parcelas, con la única excepción en la planta baja, en la zona del pasadizo previsto para el acceso de los servicios de extinción de incendios, cuya posición y dimensiones se concretarán en el proyecto de edificación a desarrollar sobre la parcela que no se ocupa.

El patio interior de manzana definido por la línea de fondo máximo edificable tendrá la condición de espacio libre de uso público y dominio privado.

2.3.1.8. Número de plantas:

Calle Concepción, 17 D:

La ordenación volumétrica de la parcela, tal como se muestra en el plano O-01, establece 2, 5 y 6 plantas para las superficies reflejadas, separadas por la correspondiente línea de cambio de altura.

Calle Concepción, 19:

Se incrementa el número de plantas previstas en el PGOU, pasando de 5 a 6 en el área comprendida entre la alineación exterior y la interior, salvo en una franja de 3 m en el lindero con el edificio de Concepción 21, donde se mantienen las 5 alturas, para una mejor integración del nuevo edificio con las edificaciones vecinas. La planta baja del patio se deja sin edificar, para conseguir un espacio de calidad al que se vuelcan las viviendas orientadas hacia la fachada interior y se conforme como una plazuela interior que de acceso al Salón del Círculo Católico.

Plaza Luis Martín Santos, 1:

No se modifican las alturas existentes dentro de esta parcela.



2.3.2. Ficha de características urbanísticas:

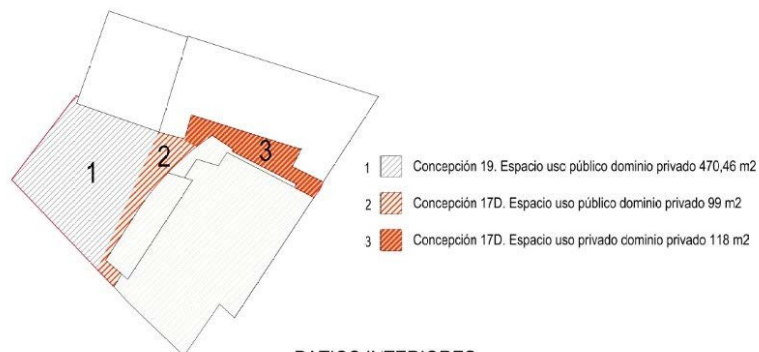
USOS	VIVIENDA EQ-C, EQ-D y EQ-E
EDIFICABILIDAD	
C/ Concepción 17 D	4.450,70 m ²
C/ Concepción 19	1.640,86 m ²
Edificabilidad 17D+19	6.091,56 m ²
TIPOLOGÍA:	
C/ Concepción 17 D	DISEÑO LIBRE
C/ Concepción 19	EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS CON PATIO
ALINEACIONES	SEGÚN PLANO DE ORDENACIÓN O-01
RASANTES	LAS EXISTENTES EN EL EXTERIOR DE LAS PARCELAS
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	SEGÚN PLANO DE ORDENACIÓN O-01
OCUPACIÓN	SEGÚN PLANO DE ORDENACIÓN O-01
	100% BAJO RASANTE
Nº DE PLANTAS	
C/ Concepción 17 D	2/5/6
C/ Concepción 19	0/5/6
Pza. Luis Martín Santos 1	Las existentes

2.3.3. Espacios libres:

Las parcelas de Concepción 17 D y 19, tras la ordenación de volúmenes propuesta en la presente modificación puntual del PGOU no se ocupa íntegramente como en la actualidad, por lo que se generan una serie de espacios libres. En Concepción 19 se genera un espacio libre, (1), de 470,46 m² de superficie, contiguo a la calle nueva apertura, que se clasifica como de uso público y dominio privado. En el caso de Concepción 17 D se generan dos espacios libres contiguos separados físicamente por medio de un vallado:

– Uno de ellos, el número 2, con una superficie de 99 m², adquiere la misma condición del número 1 anterior, lo que permite sumarse a este y conformar una nueva plaza lateral a la nueva calle prevista.

– El espacio número 3, con una superficie de 118 m², por el contrario, se califica de espacio libre de uso y dominio privado, dada su angostura y para evitar generar rincones de inseguridad e insalubres que perjudiquen la convivencia y evitar las molestias de los vecinos de Concepción 17.



PATIOS INTERIORES

C/ Concepción 17 D *Esp. Libre uso público y dominio privado + esp. libre uso y dominio privado*

C/ Concepción 19 *Esp. Libre uso público y dominio privado*

Nueva Calle *Esp. Libre de uso y dominio público*

CUADRO COMPARATIVO C/ CONCEPCIÓN 17D				
	PGOU 2013		Modificación Puntual del PGOU	
	m2	%	m2	%
SUPERFICIE ÁMBITO	1.103		1.103	
SUPERFICIE EDIFICABLE	4.127,32		4.450,69	
OCUPACIÓN MÁX. SUELO	1.103	100%	892	80,87%
FONDOS EDIFICABLES				
<i>Fachada Nueva Calle</i>	Alineación exterior		Alineación exterior	
<i>Interior parcela</i>	línea de cambio de altura		Línea de cambio de altura	
ALTURAS MÁXIMAS	2/5		2/5/6	

CUADRO COMPARATIVO C/ CONCEPCIÓN 19				
	PGOU 2013		Modificación Puntual del PGOU	
	m2	%	m2	%
SUPERFICIE ÁMBITO	769,00		769,00	
SUPERFICIE EDIFICABLE	1.964,25		1.640,86	
OCUPACIÓN MÁX. SUELO	769,00	100%	298,81	38,86%
FONDOS EDIFICABLES				
<i>Fachada C/Concepción</i>	Alineación exterior		Alineación exterior	
<i>Interior parcela</i>	línea de cambio de altura		Alineación interior	
ALTURAS MÁXIMAS	5		5/6	



CUADRO COMPARATIVO PZA. LUIS MARTÍN SANTOS 1				
	PGOU 2013		Modificación Puntual del PGOU	
	m2	%	m2	%
SUPERFICIE ÁMBITO	9.565		9565	
SUPERFICIE EDIFICABLE	9.714		9.714	
OCUPACIÓN MÁX. SUELO	4.435,50	46,37%	4.435,50	46,37%
FONDOS EDIFICABLES				
<i>Fachada Pza. Luis Martín Santos 1</i>	Alineación exterior		Alineación exterior	
<i>Fachada a Nueva Calle</i>	Alineación exterior		Alineación exterior	
<i>Superficies cedidas</i>	236,42+36,03		Total: 272,45 m2	
<i>Superficie recibida</i>			272,45 m2	
<i>Saldo neto</i>			0,00 m2	
ALTURAS MÁXIMAS	3		3	

2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS GENERAL.

La conveniencia de esta modificación puntual del PGOU de Burgos, modificación de ordenación detallada es primordialmente la ordenación parcial de parte de la gran manzana de la ciudad de Burgos comprendida entre la plaza de Luis Martín Santos, la calle Concepción, calle San Cosme y San Damián, calle Barrio Gimeno y calle del Carmen. Más concretamente afecta a un espacio público claramente deficiente como es la actual calleja existente entre las traseras de la calle Concepción y el I.E.S. Cardenal López de Mendoza y a tres de las parcelas incluidas dentro de la misma:

1. Plaza Luis Martín Santos.
2. Calle Concepción 17 D.
3. Calle Concepción 19.

La oportunidad surge por el interés de la Fundación en invertir en la mejora de sus inmuebles, en confluencia con el Ayuntamiento de Burgos y el I.E.S. Cardenal Mendoza.

Por resolver el problema de inseguridad detectado en la zona de la pista deportiva existente en el interior del patio de manzana, así como mejorar las dimensiones y la funcionalidad del viario público previsto en las traseras de la calle Concepción.

La actuación afecta a todas las partes debido a su proximidad y la convergencia de una serie de problemas comunes que se pretenden solventar de modo beneficioso para todas ellas creando sinergias. No obstante, las modificaciones que se realizan a cada una de las parcelas que, aun estando relacionadas, habrán de particularizarse individualmente:

– Plaza Luis Martín Santos, número 1: se trata de una cesión que conlleva una modificación de las alineaciones que presenta con el callejón actual con objeto de conseguir la apertura de un vial público con acceso a los servicios de bomberos, lo que redundará en la mejora de la protección contra incendios tanto del instituto como de los edificios vecinos.



Las nuevas alineaciones se desplazan desde los límites de las actuales tapias, que habrán de ser demolidas, hasta la posición de la edificación existente, siendo más precisos hasta la línea de los testeros ciegos de los cuerpos del edificio de la ampliación del instituto organizados según un esquema en planta en forma de peine. Se procederá al cierre de los patios existentes entre estos volúmenes, siguiendo la nueva alineación, para evitar la aparición de esquinas, rincones y puntos ciegos en pro de la tranquilidad y seguridad de los viandantes que circulen por esta nueva calle. En sus dos extremos, esta línea se adaptará a las edificaciones contenidas dentro de la parcela mediante un trazado mixtilíneo con el mismo fin anteriormente señalado.

Este movimiento de la alineación, en favor del espacio público habrá de compensarse, con la consiguiente minoración de la superficie destinada a equipamiento público en esta área urbana, con una superficie equivalente en las inmediaciones. Se buscará compensar esta superficie cedida por un área equivalente que se delimita mediante un trazado que evita las esquinas y los ángulos muertos, dotando de la mayor continuidad y limpieza al trazado de la nueva calle en su entrada al patio interior de la manzana.

– Calle Concepción, número 17 D: se plantea una ordenación de volúmenes que permitan a futuro la remodelación y puesta en valor de este equipamiento mejorando las carencias con las que actualmente cuenta, como son la escasa presencia urbana a día de hoy, por estar muy aislado al ser completamente interior y accederse a través de un paso por el portal de las viviendas de Concepción 17 D.

Esta cuestión se resolverá tanto por lo ya referido en el apartado anterior, con la apertura de esa nueva calle en el interior de la parcela, como de lo planteado en el apartado siguiente, donde se explica la creación de una pequeña plaza frente a este edificio y la apertura de un pasadizo hacia la calle Concepción a la altura de la calle Hospital Militar, que dotarían de un doble acceso permitiendo una nueva entrada y la reordenación de las circulaciones en el interior del edificio.

También son mejorables las comunicaciones verticales entre las diferentes plantas, la accesibilidad, los aseos y dimensiones de los vestíbulos de la zona del salón, o la acogida de nuevos usos. Se persigue definir un contenedor volumétrico susceptible de englobar tanto al edificio actual como aquellos elementos a añadir para que pueda cumplir con mejores prestaciones y garantías el uso que le es propio, materializando el aprovechamiento que le es propio, sin perjuicio de los colindantes. Entendemos que es deseable la potenciación de este inmueble tanto en sus actividades como en su imagen para beneficio tanto del barrio como de la ciudad misma.

– Calle Concepción, número 19:

En esta ubicación, como se viene explicando a lo largo del presente documento, se trata la reordenación de los volúmenes de la parcela resultante de la agregación de dos parcelas iniciales, una exterior con cinco alturas y una interior de un único nivel.

El edificio existente en la parcela no contaba con protección, lo que permitió su demolición, habida cuenta de su estado de ruina y el consiguiente riesgo para las propiedades colindantes y los viandantes que circulaban a lo largo de su fachada en la calle Concepción.



Se pretende su sustitución, con la posibilidad de emplear su subsuelo para ubicar un garaje subterráneo, en una zona con un gran déficit de plazas de aparcamiento, dotar de ascensor a las nuevas viviendas, y del resto de instalaciones y prestaciones propias de las viviendas actuales.

El mantenimiento de esta organización condenaba a la calleja existente entre el I.E.S. Cardenal Mendoza y las traseras del tramo de acera de los impares de la calle Concepción a una condición degradada y marginal. También condicionaba el futuro de un importante equipamiento enclavado en el interior de la manzana: el salón del Círculo Católico, así como del desarrollo del inmueble de Concepción 19, al condicionarse su desarrollo la circunstancia de contar con una única fachada exterior que obliga a realizar viviendas de grandes dimensiones pasantes, para garantizar la condición de viviendas exteriores para las mismas, que además no disponen de plazas de aparcamiento.

La liberación del espacio trasero además de generar una dilatación de la calleja con la consiguiente mejora de ese espacio urbano, dotándola de una salida hacia la calle Concepción en el encuentro con la calle Hospital Militar, permitiría generar una plaza interior que al tiempo que permitiría disponer viviendas volcadas hacia el interior, con una excelente orientación sur, al transformar esa calleja en un espacio exterior accesible, serviría de acceso al edificio de equipamiento actualmente aislado dentro de la manzana permitiendo su revitalización y puesta en valor.

La eliminación de toda una serie de tapias y obstáculos que estrangulan y degradan ese callejón podría permitir convertirlo en la comunicación natural de tipo peatonal entre la plaza Luis Martín Santos y esta nueva plazoleta junto al edificio cultural de la Fundación del Círculo Católico de Burgos.

Se pondría también en conexión esta nueva calle con la calle Hospital Militar y a través del pasadizo previsto en la plaza baja de Concepción 19.

Entendemos claramente positivas estas acciones para la ciudad en las que la implicación de los diferentes agentes y propiedades, por encima de actuaciones más puntuales, parciales y de menor ambición, persiguen unas metas de mayor calado, entendidas como una oportunidad tanto para la renovación del parque de vivienda, con servicios actualizados, ascensor, plazas de garaje, eficiencia energética, etc., y a un tiempo la mejora del conjunto de la manzana al mejorar las condiciones de una calleja residual, que permita la revalorización del monumento, al poder contemplar otra de sus fachadas y con la supresión de elementos impropios que actualmente lo degradan como la instalación del gas que habrá de reubicarse tanto en su acometida como en su trazado. Se conseguirá además la dinamización de la zona al potenciar un importante equipamiento para la zona. Por último, se erradicará la inseguridad y la marginalidad del patio interior al comunicarlo con otros espacios urbanos mediante itinerarios de calidad, favoreciendo el disfrute y uso de estos espacios libres por parte de los vecinos del barrio y ciudadanía en general.

2.5. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

En este apartado se hará referencia a los artículos incluidos dentro del PGOU de Burgos que se ven afectados por la presente modificación puntual.



2.5.1. PGOU de Burgos:

Artículo 73 - Condiciones de ordenación para los equipamientos:

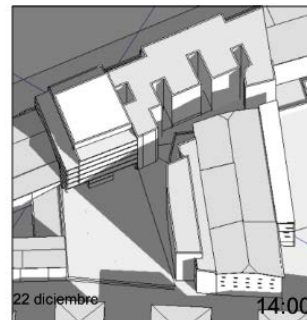
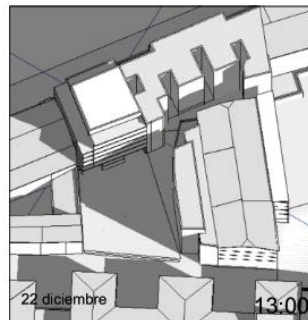
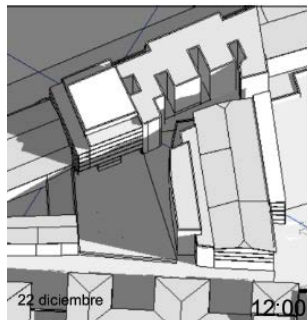
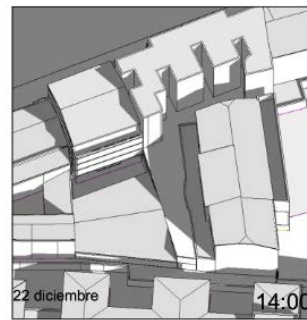
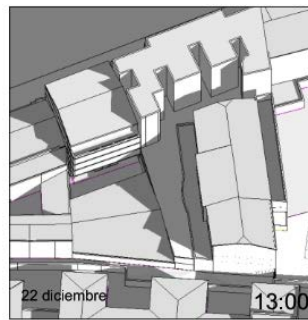
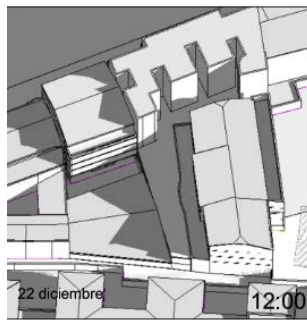
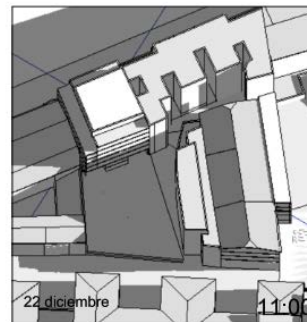
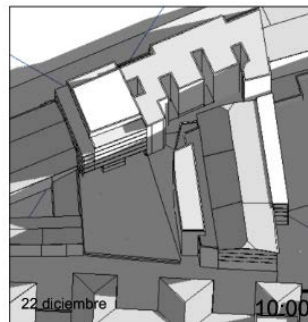
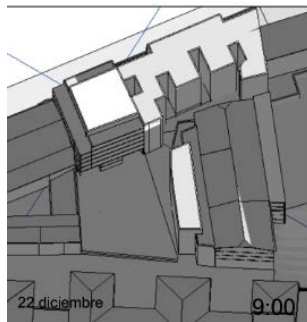
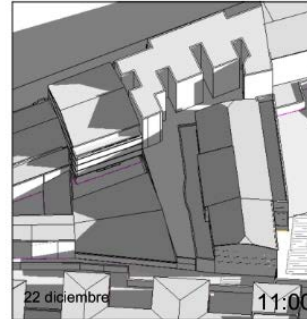
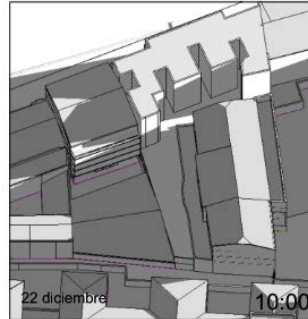
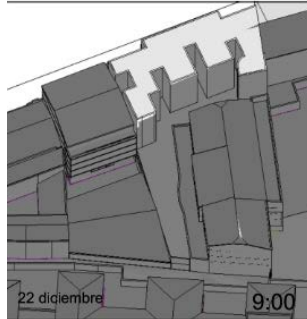
b) En todo caso, serán de aplicación las normas de protección recogidas en el título II de estas normas. Así mismo, siempre deberá justificarse expresamente el cumplimiento de las condiciones de soleamiento de las edificaciones propuestas y de las permitidas sobre las parcelas colindantes. Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

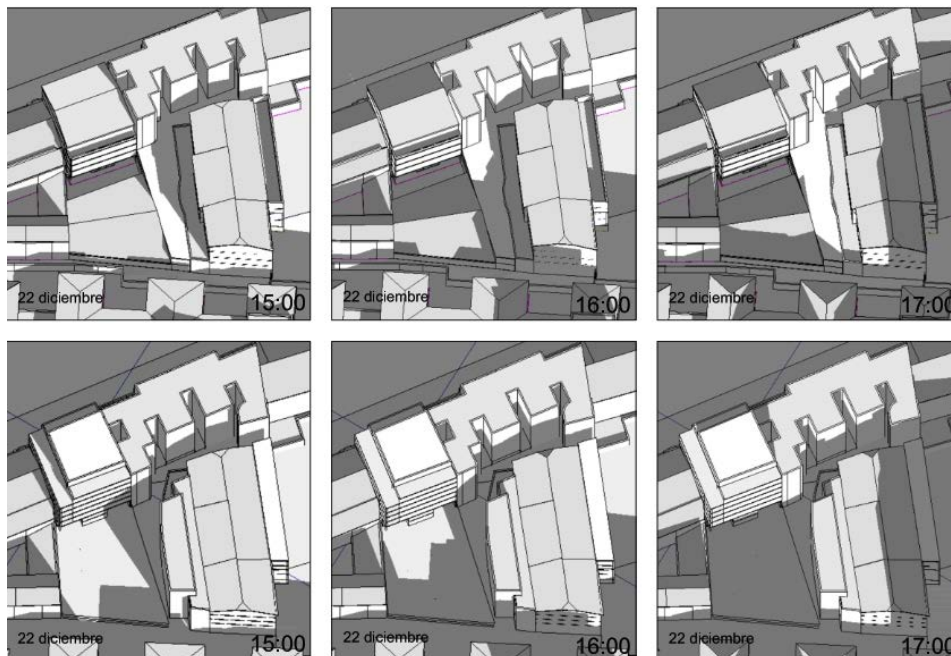
En el caso concreto de la presente modificación analizaremos la incidencia de la ordenación de volúmenes del equipamiento privado cultural que actualmente denominado EQ T CAS 1, que tras la modificación pasaría a equipamiento privado de contingencia como EQ CO CAS 5. Se recogerán en paralelo la secuencia de las sombras proyectadas por el edificio a lo largo del día 22 de diciembre a intervalos de 60 minutos. En la línea superior se recoge el estado actual, mientras que la imagen inferior se corresponde con la ordenación de los volúmenes propuesta.

Como punto de partida nos encontramos con la preexistencia de un edificio de gran tamaño en calle Concepción 17 D muy próximo al edificio residencial de calle Concepción 17.

En la actualidad el PGOU permite la edificación completa de toda la parcela de equipamiento en sus dos primeras alturas, reduciendo la huella en las tres plantas restantes para acomodarla a la edificación existente en la actualidad. Esto supondría la eliminación de facto de las luces y las vistas de las viviendas de calle Concepción 17. La ordenación volumétrica propone en cambio generar dos espacios libres, ambos de dominio privado, pero uno de ellos de uso público para ampliar la superficie de la plaza de nueva creación. La edificabilidad de esos espacios libres y el excedente traspasado de Concepción 19 se adosa a la fachada noroeste del actual salón y se le conforma mediante un volumen curvo que permite mantener luces y vistas a la fachada trasera de Concepción 17, que se escalona con sus mayores alturas dispuestas lo más alejadas de aquellas.

Como se observa en ambos casos no se observan modificaciones significativas entre el estado inicial y el resultante tras la ordenación de volúmenes propuesta sobre las edificaciones previstas.





Artículo 143 - Conceptos relativos a calidad e higiene:

5) Espacio exterior accesible es el patio de manzana, o el espacio libre de edificación de la parcela, que dispone de una comunicación directa y libre de obstáculos con el viario público o espacio público exterior mediante un corredor con dos accesos separados desde la vía pública, con dimensiones libres de obstáculos y resistencia estructural que permita el paso y maniobra de un vehículo de bomberos de acuerdo con la reglamentación de protección contra incendios; en todo caso, el corredor deberá contar a lo largo de su recorrido con un ancho mínimo de 5 metros y una altura libre mínima de 4,50 m. Los accesos al corredor deberán quedar libres de obstáculos, permitiéndose su cierre únicamente si se realiza con un modelo de llave o mecanismos de apertura normalizado para los servicios de emergencia y salvamento.

El acceso a cualquier espacio exterior accesible deberá contar un rebaje del bordillo

La modificación del PGOU, incluye la modificación de los volúmenes de las parcelas de calle Concepción 17 D y Concepción 19, que permitirán la conformación de un espacio libre a modo de pequeña plaza sobre la que se orientarán parte de las viviendas ubicadas en Concepción 19.

Para tal fin, será necesario que ese espacio libre de nueva creación goce de la condición de espacio exterior accesible, para lo que se habilitarán dos accesos separados, el primero en la plaza Luis Martín Santos y el segundo a través de un pasadizo previsto en Concepción 19.

Se dispondrá de un recorrido entre ambos puntos con una anchura mínima de 5 m y 4,5 m de altura, con capacidad portante, dimensiones, radios de giro, etc., que permitan el paso de los vehículos de bomberos, conforme con la reglamentación de protección contra incendios, y con rebajes de los bordillos de las aceras donde se sitúan los accesos.

Todo ello se recoge en el plano I-08 de la presente modificación del PGOU.



Artículo 169 - Modificaciones:

1. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este reglamento para el instrumento modificado.

b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1.º – La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2.º – La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3.º – El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.

2.5.2. RUCyL:

Artículo 40 - Derechos en suelo urbano consolidado:

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes derechos:

a) A completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.

b) A edificar las parcelas que hayan alcanzado o recuperado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:

1.º – Corresponde a los propietarios el aprovechamiento real, que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de sus parcelas.

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

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

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



3.º – Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien sobre los solares que resulten de una actuación aislada. Cuando no sea posible, el Ayuntamiento debe compensar el aprovechamiento no materializable mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo, o bien modificar la ordenación detallada, ajustando las alineaciones o aumentando el volumen edificable de forma que los propietarios puedan materializar todo su aprovechamiento.

2. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, y cuando el mismo lo exija, también el instrumento de gestión urbanística necesario. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

Como se ha señalado anteriormente, la modificación del PGOU propuesta, en lo que respecta a las parcelas de calle Concepción, 17 D y 19, no aumenta el aprovechamiento de las mismas, únicamente trasvasa el excedente de Concepción 19, ante la imposibilidad de materializar toda la edificabilidad en la parcela para la obtención de la nueva plazoleta interior y lograr la mejor integración volumétrica con las edificaciones vecinas, a la parcela de equipamiento de Concepción 17. Por este motivo no será de aplicación lo recogido en este artículo de la RUCyL.

Artículo 41 - Deberes en suelo urbano consolidado:

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes deberes:

a) Completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento, y ejecutar en su caso las obras correspondientes.

b) Entregar al ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico, así como los terrenos precisos para cumplir las obligaciones establecidas en los artículos 172 y 173, en su caso.

En el anexo I se recoge el convenio para la permuta de terrenos pertenecientes a I.E.S. Cardenal Mendoza, propiedad de la Junta de Castilla y León, a cambio de una superficie equivalente de espacio libre de viario por parte del Ayuntamiento de Burgos, para la consecución de una nueva calle, recogiéndose en el mismo el compromiso de la Fundación Círculo para acometer los trabajos de urbanización de esta nueva calle y su entrega completamente urbanizada al Ayuntamiento de Burgos.

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



Como se ha señalado en el artículo anterior, no se incrementa el aprovechamiento real de las parcelas incluidas en la modificación puntual del PGOU, el trasvase previsto redundará en un incremento de los equipamientos de la unidad urbana.

Artículo 172 - Modificaciones de espacios libres y equipamientos:

1. La aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad, situada:

a) Cuando se trate de suelo urbano consolidado, en la misma unidad urbana o bien en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable colindante, pero sin disminuir los espacios libres y equipamientos públicos propios de dicho sector.

En el caso que plantea la modificación puntual del PGOU, se actúa sobre un área de suelo urbano consolidado. Como se viene reiterando, no se reducen las superficies destinadas a equipamiento público, I.E.S. Cardenal Mendoza, al compensarse mediante una superficie equivalente cedida a cambio por su propietario, el Ayuntamiento de Burgos, sin minoración por tanto de los espacios libres, a los que con la presente actuación se les otorgarán unas dimensiones y una forma que los hacen funcionales y útiles, algo de lo que el callejón inicial carecía.

Además, se plantea el trasvase del excedente de edificabilidad no materializable en la parcela de uso residencial a la de uso de equipamiento de contingencia privado, con un saldo claramente positivo para las dotaciones de la zona. Entendemos que el interés público justifica, por lo tanto, la solución propuesta.

Artículo 173 - Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población:

1. Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante.

Las dos parcelas afectadas por la presente modificación en materia de edificabilidad, en la actualidad, son propiedad de la Fundación Círculo Católico de Burgos:

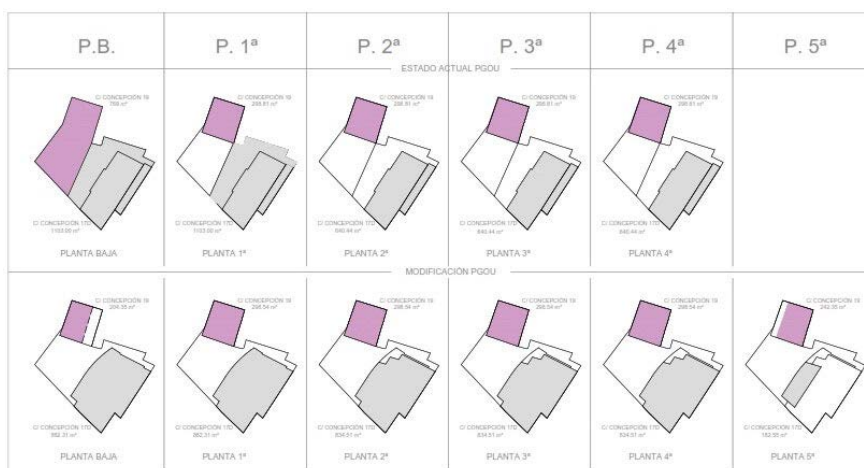
– La primera de ellas, Concepción 17 D, que perteneció desde su origen a la Caja de Ahorros y Monte de Piedad del Círculo Católico de Obreros de Burgos y posteriormente tras la extinción de la Caja de Ahorros a la Fundación, en virtud de la transformación de la extinta Caja y la correspondiente subrogación.



- Respecto a la segunda, Concepción 19, originalmente 19 y 19 D, fue adquirida por parte de la Fundación Círculo a sus propietarios, en fecha 15 de octubre de 2021, como figura en la escritura de compraventa correspondiente y que se aporta como anexo II, desconociendo la Fundación con anterioridad a la fecha referida la titularidad pretérita de los inmuebles.

Señalar que la presente modificación del PGOU, no modifica el uso de ambas parcelas, ni aumenta el volumen edificable, simplemente lo ordena volumétricamente y, ante la imposibilidad de materializar íntegramente la edificabilidad asignada a la parcela residencial, dado que se debiera elevar una planta más sobre las propuestas con un difícil encaje en el entorno urbano en el que se sitúa, se propone trasladar el exceso a la parcela dotacional lo que, con el cambio de tipo a equipamiento de contingencia ayudaría al deseo expreso de la Fundación de acometer en el futuro una importante renovación de estas instalaciones de las que dispone en esta zona de la ciudad.

A continuación, se recoge en un esquema gráfico y un cuadro resumen la edificabilidad inicial de ambas parcelas antes y después de la modificación.



PLANTA	ESTADO ACTUAL PGOU		MODIFICACIÓN PGOU	
	C/ CONCEPCIÓN 17D	C/ CONCEPCIÓN 19	C/ CONCEPCIÓN 17D	C/ CONCEPCIÓN 19
PLANTA BAJA	1103,00	769,00	882,31	204,35
PLANTA 1ª	1103,00	298,81	882,31	298,54
PLANTA 2ª	640,44	298,81	834,51	298,54
PLANTA 3ª	640,44	298,81	834,51	298,54
PLANTA 4ª	640,44	298,81	834,51	298,54
PLANTA 5ª			182,55	242,35
SUP. TOTAL	4127,32 (a)	1964,24 (b)	4450,70 (c)	1640,86 (d)
		323,38 (e)		
	USO EQUIPAMIENTO	USO RESIDENCIAL	USO EQUIPAMIENTO	USO RESIDENCIAL

La edificabilidad inicial de Concepción 17 D y 19 son 4.127,32 m² y 1.964,24 m², respectivamente, lo que hacen un total de 6.091,56 m².

Tras la modificación propuesta a Concepción 17 D le corresponden 4.450,70 m², incremento de 323,38, mientras que a Concepción 19 se queda con 1.640,86 m², reducción de 323,38 m², por lo que la suma final es idéntica a la del estado inicial, sin aumento por lo tanto de la edificabilidad entre ambas parcelas.



El número de viviendas a desarrollar en Concepción 19, se establecerá mediante la redacción del correspondiente proyecto, conforme a la normativa de aplicación del PGOU, que habrá de estar sujeta a la concesión de la preceptiva licencia de edificación para su posterior ejecución.

2.6. DOTACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

En relación al anexo I de la Memoria vinculante, dotaciones en suelo urbano consolidado, este realiza un inventario de los equipamientos de cada unidad urbana. En nuestro caso nos situamos dentro del ámbito del casco sur que, en lo referente a la modificación puntual del PGOU que ahora se propone, en relación a los equipamientos existentes en nuestra unidad urbana, CAS, únicamente se modifica las siguientes cuestiones:

– El cambio de tipo dentro del uso de Equipamiento para SL EQ T CAS-1, que pasaría de la clase actual de Equipamiento Cultural a Equipamiento de Contingencia, con la denominación de SL EQ CO CAS-5, lo que aumentaría las posibilidades de este equipamiento, en cuanto a las actividades y usos a desarrollar en el mismo. Desaparecería para esta unidad urbana la clase de Equipamiento Cultural, incrementándose por el contrario el de Equipamiento de Contingencia.

– Respecto de otro de los equipamientos, el I.E.S. Cardenal Mendoza, SL EQ E CAS-6, hay que señalar que, si bien su superficie final no se modifica, si lo hace su delimitación para poder acomodar la nueva calle con un trazado funcional. Esta calle comunicará la plaza de Luis Martín Santos con el patio de manzana de la comunidad de la calle Barrio Gimeno 18, con un trazado lineal de anchura variable a lo largo de los más de 100 metros de su desarrollo.

Aportamos en primer lugar, la relación de las dotaciones incluidas en la memoria vinculante incluidas dentro de la modificación puntual del PGOU en la correspondiente unidad urbana, para a continuación presentar dicha relación con los cambios resultantes de la modificación propuesta.

ESTADO INICIAL

Ámbito

Nivel

Tipo

Nivel

Clase

Titularidad

Código

Obtención

Superficie (m2)

Casco Sur

Sistema General

Equipamientos

Sistema Local

Cultural

Nombres

PR

EQ-T-CAS-1

EX

1.109

Caja Circulo Obra

Social Complejo Cultural, Salón de Actos

Resumir por 'Clase' = Cultural (1 registro de detalle)

1.109

Clase

Enseñanza

PU

EQ-E-CAS-6

EX

9.539

Instituto de

Enseñanza Secundaria Cardenal López Mendoza

Resumir por 'Clase' = Enseñanza (6 registros de detalle)

37.864

Resumir por 'Tipo' = Equipamientos (16 registros de detalle)

70.454

**ESTADO REFORMADO**

Ámbito
Nivel
Tipo

Casco Sur
Sistema General
Equipamientos

Nivel
Tipo Equipamientos
Clase

Sistema Local**Contingencia**

PR EQ-CO-CAS-5 EX 1.109 * Caja Círculo Obra

Social Complejo Cultural, Salón de Actos

Resumir por 'Clase' = Contingencia (5 registros de detalle) **11.841 m2**

Clase

Enseñanza

Titularidad Código Obtención Superficie (m2) Nombres

PU EQ-E-CAS-6 EX 9.539 * Instituto de

Enseñanza Secundaria Cardenal López Mendoza

Resumir por 'Clase' = Enseñanza (6 registros de detalle) **37.864**

Resumir por 'Tipo' = Equipamientos (16 registros de detalle) **70.454**

C/ Concepción 17 D	ESTADO ACTUAL EQUIPAMIENTOS PGOU			ESTADO FINAL EQUIPAMIENTOS PGOU		
	UNIDAD URBANA	CASCO SUR		CASCO SUR		
Caja Círculo. Obra Social	CÓDIGO	CLASE	SUP	CÓDIGO	CLASE	SUP.
Complejo Cultural	EQ-T-CAS-1	CULTURAL	1.109			
Salón de Actos	RESUMEN	CULTURAL	1.109	RESUMEN	CULTURAL	0
PR				EQ-CO-CAS-5	CONTINGENCIA	1.109
	RESUMEN	CONTINGENCIA	10.732	RESUMEN	CONTINGENCIA	11.841
Pza. Luis Martín Santos 1						
I.E.S. López de Mendoza	CÓDIGO	CLASE	SUP	CÓDIGO	CLASE	SUP.
PU	EQ-E-CAS-6	ENSEÑANZA	9.539	EQ-E-CAS-6	ENSEÑANZA	9.539
	RESUMEN	ENSEÑANZA	37.864	RESUMEN	CULTURAL	37.864
		TIPO			TIPO	
CASCO SUR	RESUMEN	EQUIPAMIENTO	70.454	RESUMEN	EQUIPAMIENTO	70.454

- La superficie recogida en la memoria vinculante del PGOU de Burgos en su listado de equipamientos no es coincidente con la recogida en el Catastro ni para el caso de la parcela de la plaza Martín Santos 1 ni tampoco para la calle Concepción 17D.

A lo largo del presente documento se han adoptado los valores extraídos del Catastro 9565 y 1003 m2, respectivamente, al entenderse más actualizados que los consignados en el PGOU recopilados hace más de una década. No obstante, en el momento de la normalización de las fincas afectadas por esta Modificación habrán de regularizarse estos valores, adaptándolos a la realidad física.

4. – RESUMEN EJECUTIVO

4.1. ESTUDIO ECONÓMICO.

La RUCyL en aplicación de la Ley del Suelo Estatal 8/2007, recoge que, entre la documentación contenida en un estudio de detalle o en una modificación puntual de la ordenación detallada del planeamiento, el estudio económico recoja un estudio de viabilidad que contemple dos aspectos:



– El impacto sobre las haciendas públicas por la implantación y los costes de mantenimiento de las infraestructuras necesarias para la puesta en marcha y la prestación de los servicios de nueva implantación.

– La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivo, si es el caso.

En relación al primer epígrafe, destacar que la presenta actuación no ha de suponer un impacto negativo para la Hacienda Municipal.

La inversión fundamental es la de la urbanización de la calle de nueva apertura, incluidos costes indirectos y de gestión, que correrá a cargo de lo establecido en el acuerdo de colaboración de las tres partes implicadas: Ayuntamiento de Burgos, Junta de Castilla y León y Fundación Círculo.

Esta modificación puntual del PGOU, modifica la ordenación detallada para el ámbito de actuación, que incluye tres parcelas diferentes:

– Plaza Luis Martín Santos, número 1.

– Calle Concepción, 17 D.

– Calle Concepción, 19, incluida dentro del suelo urbano consolidado de la ciudad de Burgos.

Esta modificación de la ordenación detallada es compatible con el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos y se concreta en la modificación de la ordenación detallada en los extremos ya señalados en esta memoria.

Hay que señalar en primer lugar que la actuación prevista no trata de realizar la cesión de nuevos espacios públicos resultantes de un nuevo desarrollo inmobiliario. Más bien se trata de reordenarlos para cualificar la zona e intentar el beneficio de todas las partes implicadas como se viene explicando a lo largo del presente documento.

El ayuntamiento es propietario ya de un suelo que en parte se encuentra plenamente urbanizado y es objeto de mantenimiento, como es el caso del área deportiva y su entorno, y también del propio suelo del callejón que dadas sus características actuales y por estar cerrado entre una tapia y una reja en la actualidad ha merecido una inversión y unas actuaciones muy limitadas a lo largo del tiempo, con una superficie de 1.756,00 m². La intervención planteada persigue la revalorización de esos espacios marginales e infrutilizados de ese terreno de titularidad pública en beneficio de los vecinos del entorno y de la ciudad en su conjunto. La permuta con el Instituto reduce en apenas 4 m² la superficie de partida, y por lo tanto el área a mantener por parte de ayuntamiento. Consideramos que no se modificará por lo tanto la situación actual.

4.1. Estimación de gastos:

Mantenimiento de infraestructuras y otros servicios:

– Infraestructuras viarias:

En las redes viarias se actúa con la limpieza y los trabajos de conservación que alarguen la vida útil de estos elementos por la inevitable degradación que sufren por su uso y el paso del tiempo.



Se incluyen en este apartado la inspección y mantenimiento de los firmes de aceras y calzadas, la red de evacuación de aguas pluviales, la señalización, iluminación, el mobiliario urbano, etc.

Se considera un valor de 9,65 euros/m² de mantenimiento del viario, por lo que dada la superficie del ámbito de intervención -3,69 m², representa un ahorro anual de 35,60 euros.

– Zonas verdes:

En lo que respecta a las zonas verdes, señalar que la zona con la que se amplía la nueva calle, habrá de ser pavimentada mayoritariamente con el fin de lograr las anchuras para los vehículos de emergencia; no obstante, consideraremos que se ampliará la superficie verde actual con la remodelación de los espacios existentes en un tercio de la superficie permutada, lo que supone un total de 90,81 m². Se tratará de las zonas verdes públicas que requerirán de la limpieza y el cuidado de la vegetación, mantenimiento de la señalización, mobiliario urbano y el alumbrado, por lo que, aplicando un coste anual de 2,80 euros/m², supondrá un coste anual a mayores de 254,28 euros.

– Alumbrado público:

Para un coste estimado de 16,80 euros/m² superficie lineal y estimando una superficie lineal para la urbanización de 135 ml, el coste anual en concepto de alumbrado público, representa 2.268,00 euros.

– Infraestructura de abastecimiento de agua potable:

La red de abastecimiento se financia con el cobro de tarifas a los usuarios que sufragan los costes de su puesta en marcha y mantenimiento, por lo que no representan un coste adicional para el ayuntamiento.

– Infraestructura de saneamiento:

Como en apartado anterior, el mantenimiento de esta red y la depuración de las aguas conllevan un cargo de servicio y consumo del uso de la depuradora para los usuarios, por lo que no suponen una carga adicional para el ayuntamiento.

– Infraestructura de suministro eléctrico:

Las infraestructuras para el suministro eléctrico, tras su ejecución, las reciben y gestionan las compañías especializadas, incluido su mantenimiento, que se repercute por estas a los usuarios a través de las empresas suministradoras.

Por ello tampoco representan una carga para el ayuntamiento.

– Infraestructura de telecomunicaciones:

Ídem apartado anterior.

– Servicio de recogida de residuos sólidos:

Tampoco representa un coste extra para el ayuntamiento, quien gestiona este servicio a través de un contrato con una empresa cualificada, y cobrando la correspondiente tasa para atender este gasto.



4.2. Estimación de ingresos de la actuación para la Hacienda Pública:

La intervención planteada permitirá la generación de nuevos ingresos para la administración local a través de los siguientes impuestos:

- m. Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).
- n. Impuesto de bienes inmuebles.
- o. Impuesto de vehículos de tracción mecánica.

Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO):

Se trata de un impuesto que se realiza en un único pago y que se calcula a partir del coste de ejecución de las obras a realizar, al que se aplica un porcentaje del 3,3%. Si se estima una superficie construida similar a la edificabilidad, 1.964,25 m² y un coste de construcción medio de 600 euros/m², el presupuesto orientativo se situaría en 1.178.550,00 euros, por lo que el importe en concepto de licencia supone la cantidad de 38.892,15 euros.

4.3. Impuesto de bienes inmuebles (IBI):

La creación de nuevos inmuebles implica un aumento en la recaudación de este impuesto por parte del ayuntamiento.

Se estima la construcción de 22 viviendas en el nuevo edificio, en lugar de las nueve existentes en la actualidad, por lo que se incrementa el número de unidades a tributar, y en última instancia los ingresos para las arcas municipales. Estimando un valor medio por vivienda de 450 euros/año, el incremento en la recaudación se traducirá en 5.850,00 euros/año.

4.4. Impuesto de vehículos de tracción mecánica:

La nueva edificación plantea dotar con una plaza de garaje por cada una de las viviendas de nueva construcción. Si establecemos una media de 150 euros por cada uno de los vehículos por año, obtenemos unos ingresos anuales por este concepto de 3.300 euros.

4.5. Balance económico. Equilibrio entre ingreso y gasto.

Para obtener el balance entre los gastos que generan los nuevos espacios urbanizados y los nuevos ingresos procedentes de los impuestos señalados anteriormente sumaremos por un lado los primeros y se los restaremos a los segundos para determinar el saldo resultante.

GASTOS	
MANTENIMIENTO ESTRUCTURA VIARIA	-35,60 €
MANTENIMIENTO ZONAS VERDES	254,28€
ALUMBRADO PÚBLICO	2.268,00 €
TOTAL	2.486,68 €
INGRESOS	
IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES	5.850,00 €
IMPUESTO VEHÍCULOS	3.300,00 €
TOTAL	9.150,00 €
BALANCE (INGRESOS-GASTOS)	6.663,32 €



No se han tenido en cuenta los ingresos derivados de las licencias de edificación de cara a justificar la sostenibilidad de la actuación urbanística planteada por realizarse en un único pago al comienzo de la actividad constructiva.

Cuadro de características**Plaza Luis Martín Santos nº 1**

Norma Zonal

CENTRO HISTÓRICO (RCH)

Uso

Equipamiento Educativo

EQ EX PU EQ-E CAS6

Superficie del ámbito

9.565 m2

*La superficie del ámbito se mantiene respecto de la superficie inicial, 9.565 m2, tras la cesión al ayuntamiento en de 272,45m2 por el Instituto, y recibir a cambio por parte del Ayto. idéntica superficie,272,45 m2.

Superficie edificable

9.714 m2

La Modificación de la Ordenación Detallada, el caso de esta parcela no interviene en cuestiones de edificabilidad, por lo que este parámetro no se modifica.

Ocupación máxima suelo

4.435,50 m2

La ocupación máxima del suelo en superficie absoluta no se modifica con la Modificación de la Ordenación Detallada propuesta, su valor porcentual tampoco variará.

Fondos edificables

En la Modificación de Ordenación Detallada para esta parcela no interviene este parámetro.

Alturas máximas

En la Modificación de Ordenación Detallada para esta parcela no interviene este parámetro.

Patio

Plano O-1

5.103,50 m2

La cesión al Ayto. de Burgos supone una modificación de los espacios libres vinculados a equipamiento únicamente respecto de su geometría y su posición al final del proceso.

Cuadro de características**C/ Concepción 17 D**

Norma Zonal

CENTRO HISTÓRICO (RCH)

Uso

Equipamiento Contingencia

EQ EX PR EQ-CO CAS-5

Superficie del ámbito

1.103 m2

Superficie edificable

4.450,70 m2*

Ocupación máxima suelo

882,31 m2

Fondos edificables

PLANO O-01

La Modificación de la Ordenación detallada establece un área de movimiento y unas líneas de cambios de altura en las que habrá de encajar la edificación que allí se ubique.

Alturas máximas

PLANO O-01 (6)

Patio

Espacio libre de uso público y dominio privado

99 m2

Espacio libre de uso privado y dominio privado

118 m2

C/ Concepción 19

Norma Zonal

CENTRO HISTÓRICO (RCH)

Grado

ARQUITECTURA CULTA (AC)

Uso

RESIDENCIAL

Superficie del ámbito

769,00 m2

Superficie edificable

1640,86 m2*

Ocupación máxima suelo

298,54 m2

Fondos edificables

PLANO O-01

Alturas máximas

PLANO O-01 (6)

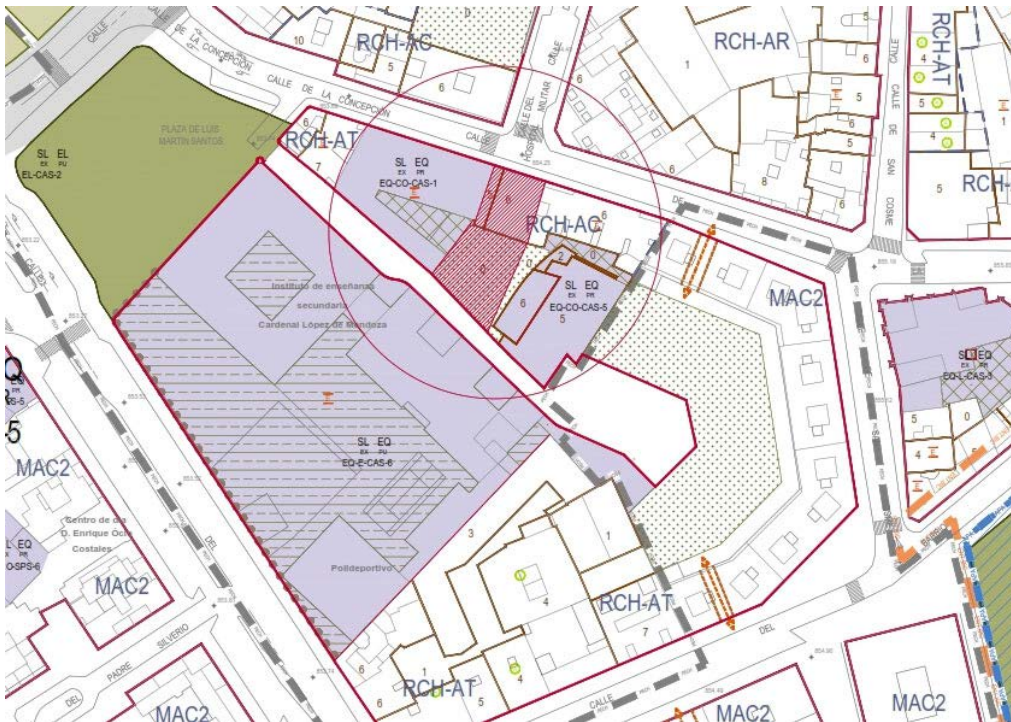
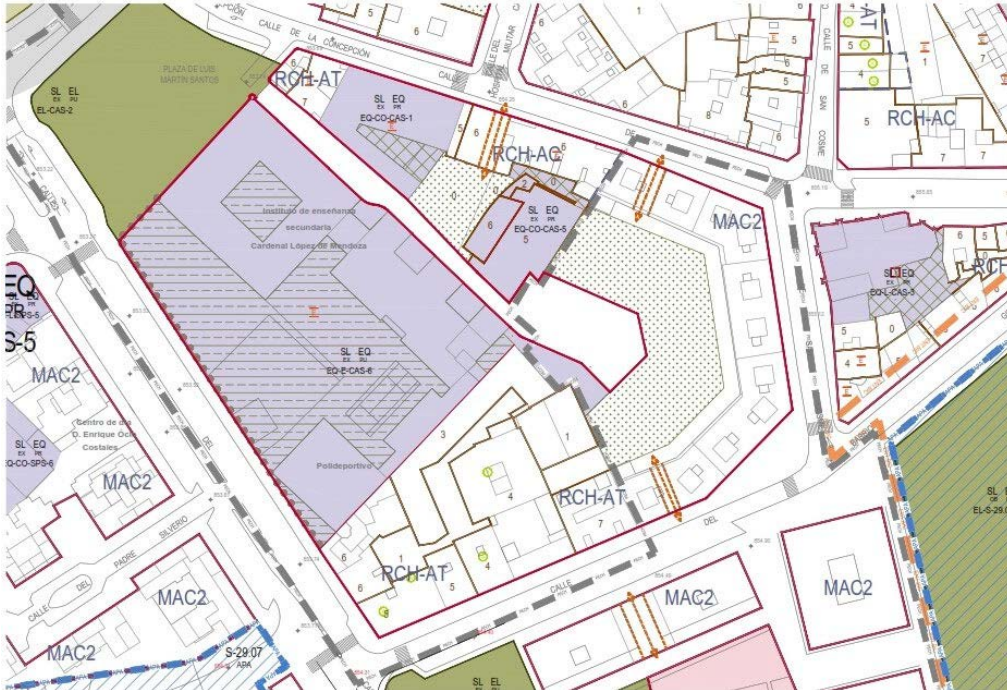
Patio

Espacio libre de uso público y dominio privado

Superficie

470,46 m2

*Se le sumará hasta un máximo de 2/3 de la superficie edificada excluidos los patios



Ámbito de suspensión otorgamiento de licencias C/ Concepción 19



Procede la suspensión de otorgamiento de licencias exclusivamente en el ámbito de la parcela agrupada sita en el número 19 de la calle Concepción, desde el día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación inicial de esta modificación puntual del PGOU, hasta su entrada en vigor, y en todo caso por un plazo máximo de dos años desde su aprobación inicial.

Burgos, octubre de 2025.

La propiedad,
Fundación Círculo Burgos,
Laura Sebastián

El arquitecto,
Arturo González de la Fuente