



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE BURGOS

GERENCIA MUNICIPAL DE FOMENTO

Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de Burgos de fecha 12 de febrero de 2016, relativo a la aprobación definitiva del estudio de detalle de la actuación aislada de normalización AA-N-43.04 «Manuel de la Cuesta», promovido por la mercantil Buildingcenter, S.A.U.

«La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 17 de septiembre de 2015, y en base a los informes emitidos los días 5 de agosto y 2 de septiembre de 2015 por la Arquitecto del Departamento de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Fomento, el día 2 de septiembre de 2015 por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Jefe del Departamento de Infraestructuras de la Gerencia Municipal de Fomento y el día 3 de septiembre por el Jefe del Departamento Jurídico y del Suelo de antedicha Gerencia, acordó “aprobar inicialmente el estudio de detalle de actuación aislada de normalización AA-N-43.04 “Manuel de la Cuesta” según documentación técnica registrada de entrada en la Gerencia Municipal de Fomento el día 27 de julio de 2015, al número 808/15, complementada y corregida con la documentación técnica registrada de entrada en la Gerencia Municipal de Fomento el día 2 de septiembre de 2015, al número 925/15, que modifica tres hojas de la memoria (páginas 20, 23 y 24), plano O-01 “Ordenación de volúmenes” e incorpora el plano O-04 “Itinerario de Bomberos”, con la prescripción recogida en el informe emitido por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Municipal, Jefe del Departamento de Infraestructuras de la Gerencia de Fomento de fecha 2 de septiembre de 2015 consistente en presentar para la aprobación definitiva del estudio de detalle un documento refundido que contenga las determinaciones puestas de manifiesto en dicho informe”.

A fin de cumplimentar el dispositivo segundo de citado acuerdo, este asunto se sometió a información pública de un mes, mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial de Castilla y León número 192, de fecha 2 de octubre de 2013, prensa local (Correo de Burgos de fecha 1 de octubre de 2015) y página web del Ayuntamiento de Burgos, habiéndose formulado una alegación por doña María Montserrat Cejudo Lara mediante escrito registrado de entrada en el Ayuntamiento de Burgos el día 3 de noviembre de 2015, en el que pone de manifiesto su disconformidad con el estudio de detalle, especialmente en relación con la altura de las edificaciones previstas.

Con fecha 5 de noviembre de 2015 se realiza oficio de remisión al promotor de la alegación presentada, para la emisión del correspondiente informe de contestación.

Con fecha de Registro General de Entrada en el Ayuntamiento de Burgos 24 de noviembre de 2015 don José Manuel Méndez Primo, en representación de MBG Ingeniería y Arquitectura, S.L., en calidad de redactor del estudio de detalle de referencia, presenta el informe de contestación a la alegación formulada, proponiendo su desestimación.



Con fecha 25 de noviembre de 2015 la Arquitecto del Departamento de Planeamiento emite informe de contestación a antedicha alegación, en el que propone su desestimación, cuyo tenor literal se transcribe seguidamente:

“Con fecha 17 de septiembre de 2015, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Burgos aprueba inicialmente el estudio de detalle de referencia, abriéndose el correspondiente periodo de información pública. Durante el transcurso del mismo se ha presentado una alegación, suscrita por doña María Montserrat Cejudo Lara, en la que pone de manifiesto su disconformidad con el estudio de detalle, especialmente en relación con la altura de las edificaciones previstas, solicitando una reducción drástica de la edificabilidad, y un acuerdo de desestimación del mencionado estudio de detalle.

Notificado su contenido al promotor del expediente, con fecha 24 de noviembre de 2015 tiene su entrada en el Registro General del Ayuntamiento la contestación a la citada alegación, proponiendo su desestimación en base a las siguientes cuestiones:

- a) Que el número de plantas propuesto no supone incremento de altura en unidades métricas.
- b) Que la nueva ordenación de volúmenes es más ventajosa, por cuanto genera menos superficie de sombras.
- c) Que el estudio de detalle modifica y reduce en 3.313,22 m² la edificabilidad asignada en el Plan General.

Una vez examinado el contenido de la alegación presentada, así como la respuesta dada por el promotor del expediente, el técnico que suscribe considera que:

- a) Efectivamente, la altura de las edificaciones previstas en el Plan General podía alcanzar los 46 m para los edificios de 13 plantas (en aplicación de los criterios de medición de altura del propio Plan General), y el estudio de detalle propuesto limita a 46 m la altura máxima a alcanzar por los edificios de 15 plantas. Por tanto, con la propuesta presentada no se supera la altura máxima en unidades métricas que ya tenía reconocida en el Plan General.
- b) La nueva ordenación de volúmenes propuesta ha pretendido, entre otras cosas, la ubicación de los volúmenes edificables en los lugares en los que resulten menos agresivos al entorno, tratando de liberar en su mayor parte los espacios que dan frente a las edificaciones existentes en las manzanas colindantes. Por otra parte, con la nueva ordenación se da solución a la medianería vista del edificio sito en la confluencia de la calle Soria y la avenida de la Paz, que ahora quedaría oculta. La alegación presentada pretende, no ya la reducción de alturas del estudio de detalle, sino la reducción de alturas respecto al Plan General, evitando el cierre de la perspectiva de los edificios de la calle Manuel de la Cuesta, lo que no es objeto del presente expediente, sino del Convenio que dio lugar a dicha ordenación, y ante el cual no es momento de alegar.
- c) Otro tanto ocurre con la solicitud de reducción drástica de la edificabilidad. Puesto que el estudio de detalle ya plantea una reducción de la edificabilidad asignada en el Plan General, la solicitud de reducción de la misma no puede entenderse como una



alegación al contenido del estudio de detalle en trámite, sino como una alegación al Plan General (o más bien al Convenio antes mencionado), que resulta extemporánea.

Por lo anteriormente expuesto, el técnico que suscribe considera que procede la desestimación de la alegación presentada, informándose favorablemente el estudio de detalle, en lo que compete al planeamiento, para su aprobación definitiva, una vez que se presente documento refundido que integre la documentación aprobada inicialmente, así como aquella otra que pueda derivar de los demás informes que se emitan al efecto o como resultado de la tramitación del expediente”.

De los informes solicitados en virtud del artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se han comunicado al Ayuntamiento de Burgos el informe favorable emitido el día 21 de septiembre de 2015 por la Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones; el informe emitido por la Consejería de Cultura y Turismo el día 28 de septiembre de 2015 en el que se señala que las actuaciones derivadas del mencionado estudio de detalle no inciden sobre un área afectada por la declaración de Bien de Interés Cultural o Inventariado, ni tampoco existen bienes integrantes del patrimonio arqueológico en el ámbito de la intervención, por lo que de conformidad con la normativa en materia de Patrimonio Cultural de aplicación, no necesita ser informado por la Comisión de Patrimonio Cultural. No obstante, y si como consecuencia de los trabajos se realizaran hallazgos casuales de bienes del patrimonio cultural, los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, de cualquier índole, si aquéllas hubieran sido la causa del hallazgo casual, y comunicarán éste inmediatamente a la Administración, según el artículo 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Asimismo se han comunicado al Ayuntamiento de Burgos el informe favorable emitido el día 6 de octubre de 2015 por la Dependencia de Industria y Energía en la Subdelegación del Gobierno de Burgos; el informe favorable emitido el día 30 de septiembre de 2015 por la Confederación Hidrográfica del Duero, siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el mismo y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente se deban obtener de este Organismo de Cuenca; el informe favorable emitido el día 3 de noviembre de 2015 por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo; el informe emitido el día 27 de noviembre de 2015 por la Sección de Urbanismo y Asistencia Técnica de la Diputación Provincial de Burgos en el que realiza una serie de consideraciones; el informe emitido el día 15 de diciembre de 2015 por la Dirección General de Aviación Civil en el que se señala que el estudio de detalle debe incorporar los planos de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos, que se adjuntan al informe, dejando constancia expresa en el documento del párrafo recogido en el punto 3.2 de ese informe, relativo a “afecciones sobre el territorio”.

Con fecha de Registro General de Entrada en la Gerencia Municipal de Fomento 30 de diciembre de 2015 el redactor del estudio de detalle presentó escrito de contestación a los informes sectoriales emitidos, en el que realiza una serie de aclaraciones a la vista del informe emitido por la Sección de Urbanismo y Asistencia Técnica de la Diputación



Provincial de Burgos y señala, respecto al informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil, que se deja constancia de las dos condiciones que impone en el documento refundido presentado a trámite para su aprobación definitiva.

Con fecha de Registro General de Entrada en el Ayuntamiento de Burgos 30 de diciembre de 2015 don José Manuel Méndez Primo, en representación de MBG Ingeniería y Arquitectura, S.L., en calidad de redactor del estudio de detalle de referencia, presenta documento refundido del estudio de detalle de referencia.

Con fecha 13 de enero de 2016 la Arquitecto del Departamento de Planeamiento emite informe, cuyo tenor literal se transcribe seguidamente:

“Con fecha 17 de septiembre de 2015, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Burgos aprobó inicialmente el estudio de detalle de referencia, abriéndose el correspondiente periodo de información pública. Durante el transcurso del mismo se ha presentado una alegación, suscrita por doña María Montserrat Cejudo Lara, que ya ha sido objeto de informe. Asimismo, se han recibido los correspondientes informes sectoriales, resultando favorables en su mayor parte. Únicamente el informe del Servicio de Asesoramiento Jurídico y Urbanístico a Municipios de la Diputación Provincial realiza una serie de puntualizaciones al contenido del documento.

Notificado su contenido al promotor del expediente, con fecha 29 de diciembre de 2015 tiene su entrada en el Registro General del Ayuntamiento la contestación al citado informe, con la que pretende aclarar las cuestiones allí planteadas:

- a) Que el número de plantas propuesto no supone incremento de altura en unidades métricas.
- b) Que la nueva ordenación de volúmenes no supone un incremento del sólido capaz.
- c) Que la edificabilidad resultante no deriva directamente de la superficie susceptible de ocupación, sino que viene asignada por el estudio de detalle, que modifica y reduce en 3.313,22 m² la edificabilidad asignada en el Plan General; por lo que, si bien el sólido capaz propuesto tiene una cabida de edificabilidad mayor, la misma se ha limitado a la señalada en el propio estudio de detalle.

Una vez examinado el contenido de la respuesta dada por el promotor del expediente, el técnico que suscribe considera que, como ya se había señalado en el anterior informe:

- a) Efectivamente, la altura de las edificaciones previstas en el Plan General podía alcanzar los 46 m para los edificios de 13 plantas (en aplicación de los criterios de medición de altura del propio Plan General), y el estudio de detalle propuesto limita a 46 m la altura máxima a alcanzar por los edificios de 15 plantas. Por tanto, con la propuesta presentada no se supera la altura máxima en unidades métricas que ya tenía reconocida en el Plan General.
- b) La nueva ordenación de volúmenes propuesta ha pretendido, entre otras cosas, la reubicación de los volúmenes edificables en los lugares en los que resulten menos agresivos al entorno, tratando de liberar en su mayor parte los espacios que dan frente a



las edificaciones existentes en las manzanas colindantes. Por ello, si bien genera mayor capacidad, lo hace a costa de permitir más plantas (que no más altura), y no de aumentar el volumen edificable.

c) Otro tanto ocurre con la edificabilidad. El estudio de detalle plantea una reducción de la edificabilidad asignada en el Plan General a esta Unidad de Normalización, resultando esta limitación vinculante sobre el cálculo de la cabida del sólido capaz.

Por lo anteriormente expuesto, el técnico que suscribe considera que la contestación presentada por el promotor del expediente aclara adecuadamente las cuestiones puestas de manifiesto.

Asimismo, con fecha 30 de diciembre de 2015 se presenta en el Registro General del Ayuntamiento documento refundido del estudio de detalle de referencia, en el que se integra la documentación aprobada inicialmente, así como la que atiende el contenido del informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil”.

Con fecha de Registro General de Entrada en el Ayuntamiento de Burgos 14 de enero de 2016 doña Ana Berta Benito, en representación de MBG Ingeniería y Arquitectura, S.L., presenta CD, a fin de atender lo solicitado en el informe emitido el día 2 de septiembre de 2015 por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Jefe del Departamento de Infraestructuras de la Gerencia Municipal de Fomento.

Con fecha 21 de enero de 2016 el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Jefe del Departamento de Infraestructuras de la Gerencia Municipal de Fomento emite informe sobre la documentación presentada en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento el día 30 de diciembre de 2015 y registrada en la Gerencia de Fomento el día 4 de enero de 2016 así como sobre el CD registrado en antedicha Gerencia el día 15 de enero de 2016, en el que señala que la documentación presentada se considera correcta, por lo que se informa favorablemente el estudio de detalle para su aprobación definitiva.

Con fecha 22 de enero de 2016 la Jefa del Departamento de Gestión Administrativa emite informe favorable a la continuación de la tramitación administrativa.

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

En virtud de lo expuesto el Consejo de la Gerencia Municipal de Fomento y en su nombre la Presidenta del mismo propone a V.E. adopte el siguiente

ACUERDO

Primero. – De conformidad con el informe de la Arquitecto Municipal de fecha 25 de noviembre de 2015 desestimar la alegación presentada por doña María Montserrat Cejudo Lara.

Segundo. – Aprobar definitivamente el estudio de detalle de actuación aislada de normalización AA-N-43.04 “Manuel de la Cuesta”, promovido por la mercantil Buildingcenter, S.A.U., según documento refundido registrado en el Ayuntamiento de Burgos el día 30 de diciembre de 2015.



Tercero. – Notificar el presente acuerdo al promotor así como al alegante y de conformidad con el artículo 61.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, notificarlo asimismo a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a la Administración de la Comunidad de Castilla y León adjuntando a esta última un ejemplar en soporte digital a efectos de lo dispuesto en el artículo 402 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

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.

Quinto. – Facultar a la Presidenta del Consejo de la Gerencia Municipal de Fomento y en caso de ausencia, vacante o enfermedad al Vicepresidente, para la firma de cuantos documentos sean precisos para llevar a efecto este acuerdo».

Lo que se hace público en cumplimiento del artículo 61.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y del artículo 175.5 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En Burgos, a 18 de febrero de 2016.

El Gerente Municipal de Fomento,
Carlos Hervada de Castro

* * *



RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL ESTUDIO DE DETALLE

MEMORIA VINCULANTE

1. – Documentos de información.
2. – Documentos de ordenación.
3. – Resumen ejecutivo.
4. – Documento de análisis de riesgos.

RELACIÓN DE PLANOS

- I-01 Situación.
- I-02 Estructura de la propiedad.
- I-03 Levantamiento topográfico.
- I-04 Elementos existentes estado actual.
- I-05A Dotaciones urbanísticas existentes. – Saneamiento y abastecimiento.
- I-05B Dotaciones urbanísticas existentes. – Red eléctrica, telefónica y gas.
- I-06 Planeamiento vigente.
- O-01 Ordenación de volúmenes.
- O-02 Composición de fachadas en relación con las colindantes.
- O-03 Servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas.
- O-03 Bis Servidumbres de operaciones de aeronaves.
- O-04 Itinerario de bomberos (trazado no vinculante).

* * *



MEMORIA VINCULANTE

CONVENIENCIA Y OBJETIVOS GENERALES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Los terrenos objeto de este estudio de detalle tienen clasificación urbanística de suelo urbano consolidado constituido, en este caso, por solares que precisan someterse a una actuación aislada de normalización a fin de, según lo previsto en el artículo 25.2.b) del RUCyL, facilitar su gestión y el cumplimiento de los deberes urbanísticos que les corresponden, para su posterior uso conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, aprobado definitivamente de forma parcial por Orden 221/2014 de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, el 28 de marzo de 2014, es el instrumento de planeamiento que delimita y ordena la actuación aislada de normalización AA-N-43.03 estableciendo, en su ficha urbanística de condiciones de desarrollo, las determinaciones de ordenación general y detallada para el ámbito.

El contenido de esta ficha urbanística señala los objetivos que se pretenden conseguir con el desarrollo de la actuación aislada, que se concretan en la «reordenación de la parte norte de la manzana, liberando de edificación su zona central y manteniendo una permeabilidad visual con el entorno, en desarrollo de las determinaciones contenidas en el convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Burgos y Caja de Burgos, que incluye la conversión en dotaciones del mercado preexistente en la plaza de San Bruno. La actuación permite la ejecución de las determinaciones del planeamiento contenidas en el Plano PO4. El otorgamiento de licencias de edificación se supedita al efectivo cumplimiento del convenio suscrito en cuanto a la transmisión al Ayuntamiento del suelo ubicado en la plaza de San Bruno».

Analizado tanto el convenio al que se hace referencia en la ficha urbanística, como los antecedentes que originan su firma, y en particular las determinaciones de ordenación detallada vigentes para los terrenos en la fecha de publicación de dicho documento (Plan General de Ordenación Urbana 1999 PROINTEC) se ha comprobado la existencia de un error en la ficha, que afecta a la edificabilidad máxima lucrativa asignada al ámbito. La rectificación de este error, cuyo origen se aclara más adelante, no puede considerarse una modificación de las determinaciones de ordenación general, más aún cuando se trata de reducir la edificabilidad asignada, y por este motivo resulta oportuna su rectificación mediante este estudio de detalle.

Por otro lado, y una vez evaluada la correcta edificabilidad que corresponde a la actuación aislada, se ha comprobado que, en contra de lo que se afirma en la ficha urbanística, la actuación no permite la ejecución de las determinaciones del planeamiento contenidas en el Plano PO4 del PGOUB, debido a que el sólido capaz resultante de tales determinaciones contiene un volumen inferior a la edificabilidad que debiera corresponder.

La conveniencia de la redacción de este documento y su principal objetivo radica en la necesidad de corregir la edificabilidad lucrativa del ámbito y en la consiguiente modificación de las determinaciones de ordenación detallada establecidas desde el PGOUB para la actuación aislada, con las nuevas condiciones detalladas de volumen que permitan materializar la edificabilidad que le corresponde.



El artículo 131 del RUCyL determina que en suelo urbano consolidado se podrán redactar estudios de detalle con objeto de completar o modificar las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el planeamiento general ordenando los volúmenes edificables, circunstancia que se ajusta perfectamente al objetivo del estudio de detalle. En aplicación del mencionado artículo 131 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, este documento tiene por objeto modificar la ordenación detallada establecida por el PGOU de Burgos ordenando los volúmenes edificables para ajustarlos a las nuevas condiciones de edificabilidad.

El estudio de detalle limita su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para establecer la ordenación detallada del ámbito, sin alterar su ordenación general determinada desde el PGOU, y se ha ajustado a lo establecido en el artículo 19 «estudios de detalle» de su normativa y en los artículos 131 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

En cuanto a la posibilidad de promover la redacción de este documento por iniciativa particular, señalar que, en base a los artículos 10 y 16.3) de la normativa del PGOU, los instrumentos de desarrollo del PGOU se tramitarán de acuerdo con la legislación vigente correspondiente. En este sentido, de acuerdo con el artículo 50 de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), el planeamiento urbanístico podrá ser realizado por los particulares.

1. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN.

1.1. Situación, superficie y delimitación.

Los terrenos objeto del estudio de detalle se sitúan en el centro del casco urbano consolidado de Burgos, al este de la Unidad Urbana ENS (ensanche sur), de las delimitadas por el vigente PGOUB.

La delimitación abarca, según el planeamiento general vigente, una superficie de 7.858 m² y cuenta con los siguientes linderos:

- Al norte, linda con la calle Manuel de la Cuesta.
- Al este, linda con las traseras de los edificios de uso residencial situados en el número 21 de la avenida de Cantabria y en los números 1 y 2 de la plaza de Bilbao.
- Al sur, en su zona central linda con la avenida de la Paz; en su extremo este, con los edificios de uso residencial situados en los números 43 y 45 de la misma avenida y en su extremo oeste, con las traseras de los edificios de uso residencial situados en los números 37, 39 y 41 de la avenida de la Paz y con el edificio residencial situado en el número 2 de la calle Soria.
- Al oeste, linda con la calle Soria.

1.2. Estructura de la propiedad.

Los terrenos incluidos en la delimitación de la actuación aislada AA-N-43.04 son de propiedad privada en su totalidad y corresponden a las siguientes fincas, inmatriculadas en el Registro de la Propiedad número uno de Burgos:



Finca	Tomo	Libro
41.511	3.907	612
17.199	3.246	215
19.661	2.236	272
19.205	2.223	267

En cuanto al parcelario catastral del ámbito, se corresponde con el de las antiguas edificaciones residenciales, hoy ya demolidas, y los espacios libres circundantes. Se adjunta gráfico y sus correspondientes referencias a título meramente informativo:



REFERENCIA CATASTRAL

SITUACIÓN

3487001VM4838N	AVENIDA DEL NORTE 11
3487002VM4838N	AVENIDA DEL NORTE 9
3487003VM4838N	AVENIDA DEL NORTE 7
3487004VM4838N	AVENIDA DEL NORTE 7(D)
3487005VM4838N	AVENIDA DEL NORTE 5
3487006VM4838N	AVENIDA DEL NORTE 3
3487007VM4838N	AVENIDA DEL NORTE 1
3487304VM4838N	CALLE SORIA 4
3487305VM4838N	CALLE SORIA 6
3487306VM4838N	AVENIDA DEL NORTE 2
3487307VM4838N	AVENIDA DEL NORTE 4
3487308VM4838N	AVENIDA DEL NORTE 6
3487309VM4838N	AVENIDA DEL NORTE 8
3487310VM4838N	AVENIDA DEL NORTE 10



REFERENCIA CATASTRAL	SITUACIÓN
3487311VM4838N	CALLE MANUEL DE LA CUESTA 2
3487312VM4838N	CALLE MANUEL DE LA CUESTA 4
3487313VM4838N	CALLE MANUEL DE LA CUESTA 6
3487314VM4838N	CALLE MANUEL DE LA CUESTA 8
3487315VM4838N	CALLE MANUEL DE LA CUESTA 10

1.3. Dotaciones urbanísticas existentes.

Tratándose de suelo urbano consolidado, los terrenos cuentan con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, suficientes y adecuados para servir a las previsiones del planeamiento. El proyecto de urbanización que acompañe al proyecto de edificación definirá en detalle las conexiones a todas las redes existentes así como su refuerzo y ampliación si fuera necesaria.

1.4. Edificaciones, construcciones y otros usos del suelo existentes.

Sobre los terrenos objeto de estudio de detalle se levantaban varios edificios de viviendas sociales, construidos entre los años 1955 y 1957 al amparo de la Ley de 19 de abril de 1939 de Vivienda Protegida, por la Asociación Constructora Benéfica Santa María la Mayor, sociedad benéfica de gestión de viviendas sociales perteneciente a la Caja de Ahorros Municipal de Burgos, que fueron demolidas en 2010.

En el interior del ámbito de la Unidad de Normalización no existen edificaciones, construcciones ni plantaciones que merezcan mención, salvo las aceras y calzadas existentes y fuera de uso, que bordeaban a las edificaciones ya demolidas.

1.5. Planeamiento general vigente.

Como ya se ha mencionado anteriormente, el instrumento de planeamiento general vigente que delimita y ordena la actuación aislada de normalización AA-N-43.03 es el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, que fue aprobado definitivamente de forma parcial por orden 221/2014 de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, el 28 de marzo de 2014.

La normativa del PGOUB incluye ficha urbanística de condiciones de desarrollo de la actuación aislada de normalización AA-N-43.03, que incluye las determinaciones de ordenación general y detallada para el ámbito.

La ordenación general clasifica el ámbito como suelo urbano consolidado con una superficie de 7.858 m² con una edificabilidad máxima de 23.645 m²t.

Por lo que se refiere a la ordenación detallada, su calificación urbanística es la reflejada en el plano de ordenación PO-4 del PGOUB que se resume en uso residencial en vivienda colectiva y tipología de edificación aislada, quedando el ámbito enmarcado en la ordenanza REA4 (residencial en edificación abierta con grado de edificabilidad 4.º).

Se incluye a continuación la ficha urbanística de condiciones de desarrollo de la actuación aislada de normalización AA-N-43.03, que incluye las determinaciones de ordenación general y detallada para el ámbito, indicadas en el plano de ordenación PO-4.



CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN AISLADA

Normalización

Diciembre 2013

NOMBRE	<i>Calle de Manuel de la Cuesta</i>	CÓDIGO	<i>AA-N-43.04</i>
HOJA PLANO	<i>PO-4 h. 43a</i>	CÓDIGO PGOU 88	-
CLASE DE SUELO	<i>Urbano Consolidado</i>		

FIGURA DE PLANEAMIENTO	<i>Plan General</i>	INICIATIVA	<i>Privada</i>
-------------------------------	---------------------	-------------------	----------------

ORDENACIÓN DETALLADA

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

OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

REORDENACIÓN DE LA PARTE NORTE DE LA MANZANA LIBERANDO DE EDIFICACIÓN SU ZONA CENTRAL Y MANTENIENDO UNA PERMEABILIDAD VISUAL CON EL ENTORNO, EN DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN CONVENIO SUSCRITO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE BURGOS Y CAJA BURGOS QUE INCLUYE LA CONVERSIÓN EN DOTACIONES DEL MERCADO PREEXISTENTE EN LA PLAZA DE SAN BRUNO. LA ACTUACIÓN PERMITE LA EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO CONTENIDAS EN EL PLANO PO4.
 EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN SE SUPEDITA AL EFECTIVO CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO SUSCRITO EN CUANTO A LA TRANSMISIÓN AL AYUNTAMIENTO DEL SUELO UBICADO EN LA PLAZA DE SAN BRUNO.

PARCELAS AFECTADAS

Registro catastral	Dirección
3487304VM4838N0001EY	CL SORIA 4
3487305VM4838N0001SY	CL SORIA 6
3487306VM4838N0001ZY	AV NORTE 2
3487307VM4838N0001UY	AV NORTE 4
3487308VM4838N0001HY	AV NORTE 6
3487309VM4838N0001WY	AV NORTE 8
3487310VM4838N0001IUY	AV NORTE 10
3487311VM4838N0001HY	CL MANUEL DE LA CUESTA 2
3487312VM4838N0001WY	CL MANUEL DE LA CUESTA 4
3487313VM4838N0001AY	CL MANUEL DE LA CUESTA 6
3487314VM4838N0001BY	CL MANUEL DE LA CUESTA 8
3487315VM4838N0001YY	CL MANUEL DE LA CUESTA 10
3487001VM4838N0001PY	AV NORTE 11
3487002VM4838N0001LY	AV NORTE 9
3487003VM4838N0001TY	AV NORTE 7(D)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS



CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN AISLADA

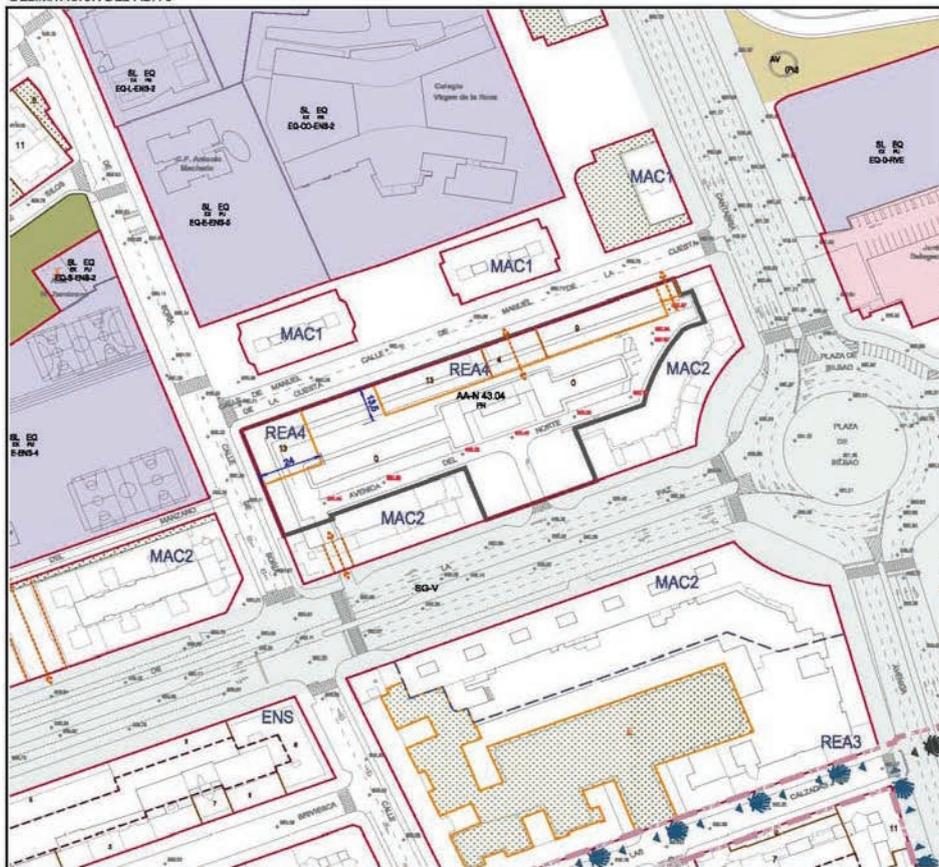
Normalización

Diciembre 2013

NOMBRE	Calle de Manuel de la Cuesta	CÓDIGO	AA-N-43.04
HOJA PLANO	PO-4 h. 43a	CÓDIGO PGOU 99	-
CLASE DE SUELO	Urbano Consolidado		

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan General	INICIATIVA	Privada
-------------------------------	--------------	-------------------	---------

DELIMITACIÓN DEL ÁBITO



E: 1/2000

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS



2. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN.

2.1. *Justificación del estudio de detalle.*

La ficha de condiciones de desarrollo de la actuación aislada asigna al ámbito una edificabilidad máxima lucrativa de 23.645 m² de techo. Ésta no es una cifra aleatoria, sino que deriva de unos condicionantes previos como son las determinaciones de ordenación detallada aplicables al ámbito en el anterior PGOU (Plan PROINTEC) a las que se incorporan las derivadas del convenio urbanístico de Planeamiento suscrito entre el Ayuntamiento de Burgos y la, entonces, Caja Municipal de Burgos.

En el Plan PROINTEC la clasificación de los terrenos era de suelo urbano consolidado; en cuanto a su calificación, quedaban enmarcados en la norma zonal 4. Grado 3.º.



La edificabilidad permitida en esta ordenanza era de 2 m²t/m²s, y la superficie delimitada del ámbito era de 8.477 m²s, de modo que, aplicando a ésta el índice de edificabilidad, resultaba una edificabilidad máxima para el ámbito de 16.954 m²t.

Ya se ha mencionado al inicio que uno de los objetivos que pretende el actual PGOU con el desarrollo de esta actuación aislada es el cumplimiento del convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Burgos y Caja de Burgos, el 5 de octubre de 2010, por el que el Ayuntamiento asumió el compromiso de compensar con una edificabilidad de 3.377,78 m²t en el solar de la calle Manuel de la Cuesta, calle Soria y avenida del Norte, la adquisición de las fincas que componían el edificio del antiguo mercado de San Bruno.

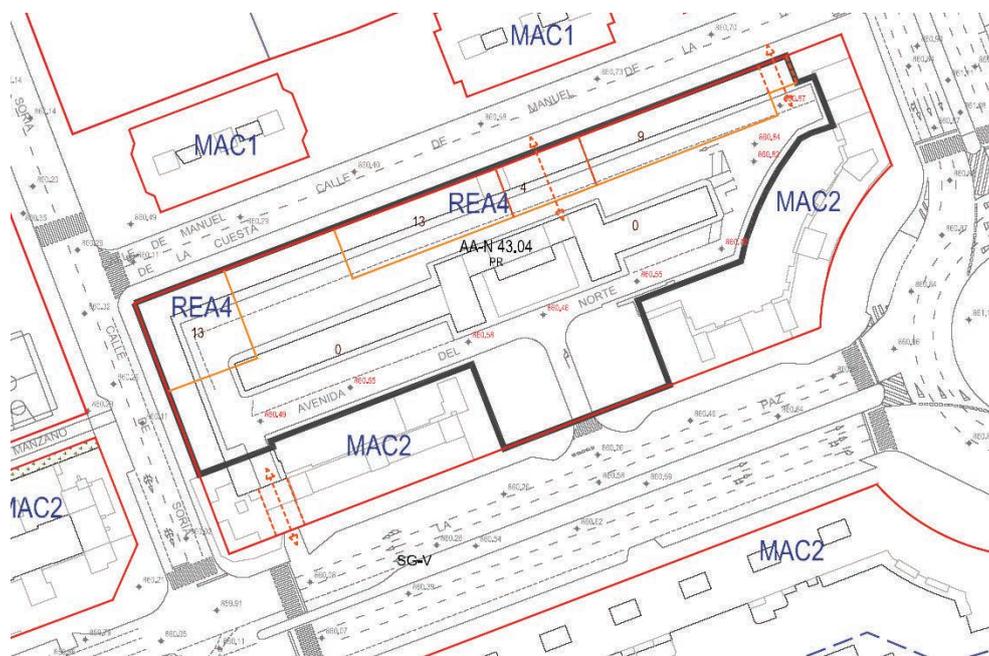
De este modo, la edificabilidad que debiera corresponder a la actuación aislada AA-N-43.03 es la suma de la que le correspondía en el anterior planeamiento más la edificabilidad a compensar, lo que asciende a un total de 20.331,78 m²t, tal y como se



menciona en la estipulación tercera del referido convenio, por la que el Ayuntamiento de Burgos se obliga a que, en el documento de revisión del Plan General, hoy ya de plena vigencia, las fincas de las calles Manuel de la Cuesta, Soria y avenida del Norte, figuren como suelo urbano consolidado con una edificabilidad máxima de 20.331,78 m²t (redondeando, 20.332 m²t).

Pues bien, como ya se ha adelantado, existe un error en la ficha urbanística de condiciones de desarrollo de la AA-N-43.03 que afecta a la edificabilidad máxima asignada al ámbito, que se cifra en 23.645 m²t, lo que supone un exceso de 3.313 m²t.

Una vez rectificado el error, y de acuerdo una vez más con el contenido de la estipulación tercera del reiterado convenio, debemos comprobar que la ordenación detallada prevista en el plano O4 del PGOU permita, efectivamente, cumplir el parámetro de edificabilidad que corresponde al ámbito.



Teniendo en cuenta la huella de ocupación de la edificación sobre rasante y las alturas máximas señaladas en la ordenación, los volúmenes previstos por el planeamiento para contener la edificabilidad suponen un volumen máximo capaz de 21.064 m³t.

Aunque inicialmente pudiera parecer que este volumen es suficiente para contener la edificabilidad residencial correspondiente al ámbito, lo cierto es que existen una serie de condicionantes de carácter técnico y urbanístico derivados de la propia normativa del PGOU, así como de la normativa técnica de aplicación en los proyectos de edificación, que aplicados a volúmenes previstos, suponen la imposibilidad de materializar la totalidad de la edificabilidad asignada al ámbito.

La disposición adicional única del RUCyL define la edificabilidad como la cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado. Por otro lado, el artículo 134.2) del PGOU establece como superficie



edificable o edificabilidad el valor que señala el planeamiento para fijar la superficie total edificada que puede ser construida en una parcela, o en un área, en su caso. Este mismo artículo define como superficie edificada de una planta la superficie construida de la misma restando las deducciones resultantes de la aplicación del artículo 135. b) de la normativa; como superficie edificada total de un edificio, la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas de un edificio; y como superficie edificable total de un ámbito o área, la suma de las superficies edificadas de los edificios autorizables de acuerdo con el planeamiento en dicho ámbito o área.

Es decir, en la superficie edificable o edificabilidad del ámbito no debe computarse la superficie construida de los elementos enumerados en el artículo 135 de la normativa del PGOU.

Analizados diferentes proyectos de edificación residencial ejecutados, la relación media entre la superficie edificada necesaria para el desarrollo de las redes de acceso, instalaciones y cuartos de obligada construcción no computables, y la edificabilidad máxima que se puede materializar en la misma, es de un 30% aproximadamente. Esta relación aumenta cuando se trata de edificios con un fondo edificable sobre rasante superior a los 13 metros, como es el caso. Además, se dan dos circunstancias que aumentan considerablemente esta proporción. Por un lado la ordenación prevé dos pasadizos a través de las edificaciones que comunican la calle Manuel de la Cuesta con el interior del área. Por otro lado, la altura de evacuación de dos de los volúmenes edificables de 13 plantas superan los 28 metros, lo que obliga a duplicar los núcleos de comunicación vertical incrementando de forma importante la superficie construida de los elementos no computables.

Todo esto hace necesario modificar las condiciones de ordenación detallada, únicamente en lo que afecta al área de movimiento y alturas máximas de los edificios, a fin de poder materializar la edificabilidad máxima asignada al ámbito, lo que entra dentro de lo previsto en la estipulación tercera del Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito el 5 de octubre de 2010 entre el Excmo. Ayuntamiento de Burgos y Caja de Burgos, que a continuación se reproduce:

«ESTIPULACIONES. –

Tercera. – Obligaciones de las partes.

En aras de la consecución del objeto del presente Convenio, las partes se obligan a:

(I) El Excmo. Ayuntamiento de Burgos se compromete a que en el documento de revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, actualmente en tramitación, y que finalmente se apruebe de manera definitiva, figuren:

a) Las fincas descritas en el Expositivo III (plaza San Bruno) del presente documento, con la clasificación de suelo urbano consolidado destinado a sistema local de espacios libres.

b) Las fincas descritas en el Expositivo III (calles Manuel de la Cuesta, Soria y avenida Norte) del presente Convenio figuran con la clasificación de suelo urbano consolidado con una edificabilidad máxima para el ámbito de 20.331,78 m²t, y con una ordenación urbanística



basada en el esquema adjunto, que será convenientemente ajustada de modo que permita cumplir el anterior parámetro de edificabilidad máxima de acuerdo con las determinaciones de la norma zonal de aplicación que finalmente resulte aprobada definitivamente».

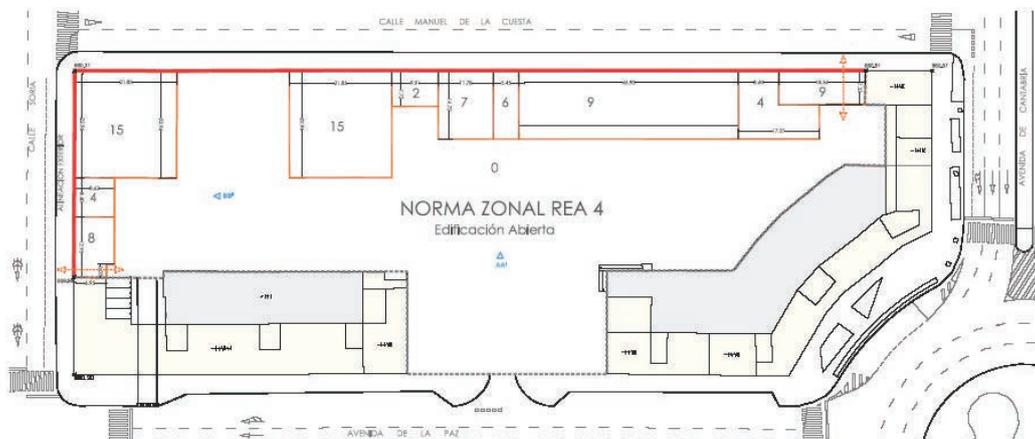
En resumen, una vez rectificado el parámetro de edificabilidad máxima de la actuación aislada, la formulación de este estudio de detalle se justifica en la necesidad de ejecución de las condiciones contenidas en el convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Burgos y Caja de Burgos el 5 de octubre de 2010, para lo cual la ordenación detallada que se propone altera el volumen construible ordenado en el plano O-04 Ordenación detallada del suelo urbano del vigente PGOU, de modo que el sólido capaz resultante permita cumplir el parámetro de edificabilidad que corresponde a la actuación aislada AA-N-43.04.

2.2. Descripción de la solución de ordenación adoptada.

Resultado de los estudios previos realizados en base a la ordenación vigente, considerando las superficies edificadas no computables que se establecen y relacionan en el artículo 135 de la normativa del PGOU, hemos estimado una proporción de superficie edificada no computable, respecto de la edificabilidad máxima computable, de un 35% aproximadamente lo que supone un volumen de sólido capaz no inferior a 27.500 m³t.

Por otro lado, la situación del ámbito en el corazón del centro urbano hace deseable unas condiciones de edificación que permitan alejarse de soluciones arquitectónicas compactas, por lo que la ordenación propuesta mantiene la premisa de reordenación de la parte norte de la manzana, liberando de edificación la zona central, tal como se propone en la ordenación vigente, si bien organiza los nuevos volúmenes estableciendo las alturas máximas precisas para conseguir la doble finalidad de, por un lado, permitir la colmatación de la edificabilidad asignada al ámbito, y por otro lado, conseguir una mayor permeabilidad visual con el entorno.

La ordenación propone la implantación, al norte del ámbito, de dos torres de planta cuadrada y 15 alturas que se integren en la volumetría del entorno, adosando a ambas otros volúmenes de planta rectangular y menor altura, en los que se situarán sendos pasadizos de comunicación del interior del ámbito con las calles Manuel de la Cuesta y Soria, y que conseguirán anular el efecto de las medianeras ciegas que han surgido en esos puntos como consecuencia del derribo de las edificaciones preexistentes.



Ordenación de volúmenes



La primera de las torres se sitúa en la confluencia de la calle Soria con la calle Manuel de la Cuesta; la segunda se emplaza frente a la primera, con fachada a la calle Manuel de la Cuesta, de forma que entre ambas se genera un amplio espacio abierto que comunica el espacio público con el interior del ámbito.

En el interior de la parcela se genera un espacio libre de edificación que reúne las características necesarias, previstas en el artículo 143 de la Normativa del PGOU, para considerarlo como espacio exterior accesible.

En cuanto a la edificación del subsuelo, y dado que la ordenación general no contempla la obligatoriedad de realizar ninguna cesión de suelos para dotaciones públicas, la ordenación prevista admite la ocupación completa del ámbito bajo rasante, con las limitaciones derivadas de la normativa urbanística que sea de aplicación.

La conexión con el viario público por el sur se mantiene a través de los actuales accesos de paso a las traseras de los edificios situados en el número 21 de la avenida de Cantabria, en los números 1 y 2 de la plaza de Bilbao, y en los números 37, 39, 41, 43 y 45 de la avenida de la Paz, para los que, aun siendo de titularidad privada, se autorizará su uso restringido a los usuarios a los que da servicio y a vehículos de emergencia. Estos accesos se diseñarán con un único sentido de circulación, y conectarán por un lado con el pasadizo previsto en el volumen propuesto hacia la calle Manuel de la Cuesta, y por el otro con el pasadizo existente hacia la avenida de la Paz. De este modo, el tráfico rodado en el interior de la parcela se desarrolla con entrada por la avenida de la Paz y salida, en dirección este, por la calle Manuel de la Cuesta, y en dirección sur por la avenida de la Paz.

La ordenación propuesta permite incluir en las futuras edificaciones todas las dotaciones técnicas y urbanísticas obligatorias no computables, a la vez que admite diseños constructivos menos constreñidos, menos compactos; en definitiva más ligeros y de mejor calidad arquitectónica, respetando tanto las determinaciones de ordenación general como el resto de determinaciones de ordenación detallada establecidas en el vigente PGOU de Burgos.

Por otra parte evita que en la calle Manuel de la Cuesta surja un edificio de dimensiones disonantes con el ancho y longitud de la calle, provocando mucha sombra y perspectivas poco deseables.

2.3. Contenido del estudio de detalle.

El artículo 136 del RUCyL determina la documentación que deben contener los estudios de detalle, a fin de reflejar adecuadamente sus determinaciones.

En el caso de este estudio de detalle, dado que se trata de suelo urbano consolidado para el que ya se ha establecido la ordenación detallada, y su propósito es el de modificar, de forma puntual, dos únicas determinaciones de ordenación detallada, de entre las establecidas desde el PGOU, su contenido se limita a la presente memoria vinculante donde se expresan y justifican los objetivos y la propuesta de ordenación, que incluye la relación de las modificaciones respecto de la ordenación detallada vigente y un «resumen ejecutivo» que señala el ámbito donde la nueva ordenación altera la vigente, no siendo necesario ninguno de los documentos relacionados en el apartado 2 del artículo 136, a excepción de la documentación gráfica que se relaciona en el apartado F. Documentos del estudio de detalle de la introducción.



2.4. Determinaciones de ordenación detallada establecidas por el estudio de detalle.

El artículo 133 del RUCyL, sobre determinaciones de planeamiento en suelo urbano consolidado, nos remite a los artículos 92 a 100 donde se señalan las determinaciones de ordenación detallada que pueden establecerse o modificarse para este tipo de suelo.

El presente estudio de detalle incluye determinaciones que asumen la ordenación general y modifican de forma puntual la ordenación detallada establecida por el PGOU de Burgos, en lo que afecta fundamentalmente al área de movimiento y alturas máximas de los edificios.

2.4.1. Calificación urbanística.

2.4.1.1. Usos pormenorizados:

Se mantiene como uso característico para la parcela el residencial y los usos considerados como compatibles en la tabla de compatibilidades de uso en normas zonales de la normativa del PGOUB para la Norma Zonal NZ-REA 4 edificación abierta.

2.4.1.2. Alineaciones:

Se mantienen las alineaciones señaladas en el plano PO-4 de ordenación detallada en suelo urbano del PGOU.

2.4.1.3. Edificabilidad:

Este estudio de detalle corrige el error contenido en la ficha de condiciones de desarrollo de la actuación aislada AA-N-43.04 relativo a la edificabilidad asignada al ámbito, y le asigna una edificabilidad máxima lucrativa de 20.332 m².

La rectificación de este error no puede considerarse una alteración de las determinaciones de ordenación general, más aún cuando se trata de reducir la edificabilidad asignada, y por este motivo resulta oportuna su rectificación, que no modificación, mediante este estudio de detalle.

2.4.1.4. Tipología edificatoria:

– Tipología edificatoria: Se mantiene la tipología de edificación abierta establecida por el PGOU.

– Vuelos y retranqueos: Se admiten vuelos y entrantes o retranqueos en fachadas con las condiciones establecidas por el PGOU.

– Altura máxima de la edificación: Se modifican las alturas indicadas en el plano PO-4 de ordenación detallada en suelo urbano del PGOU y se establecen nuevas alturas máximas según se señala en el plano O-01 Ordenación de volúmenes de este documento.

– Construcciones por encima de la altura: Por encima de la altura máxima de un edificio, entendida como tal la contemplada por el planeamiento, podrán admitirse, de entre las construcciones contempladas en el artículo 140 de la normativa del PGOUU, aquellas que lo son en la Norma Zonal de aplicación (REA) con las imitaciones urbanísticas derivadas de las servidumbres aeronáuticas legales del Aeropuerto de Burgos.

– Construcciones sobre el espacio de parcela libre de edificación: El espacio de parcela libre de edificación está calificado como Norma Zonal NZ-REA; podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie y sobre él podrán admitirse las construcciones contempladas en el artículo 298.4 de la Normativa del PGOUB.



2.4.2. Sistemas locales.

No se establecen sistemas locales.

2.4.3. Usos fuera de ordenación.

Los incompatibles con la ordenación reflejada en el plano O-01 Ordenación de volúmenes de este documento.

3. RESUMEN EJECUTIVO.

El estudio de detalle modifica las determinaciones de ordenación detallada para suelo urbano consolidado. El ámbito de aplicación de la nueva ordenación detallada es el que se delimita gráficamente en todos los planos de este documento.

El planeamiento general ha sido establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, y este estudio de detalle, que modifica la ordenación detallada, es coherente con los objetivos pretendidos y con las determinaciones establecidas en ese documento normativo.

Cuadro de características:

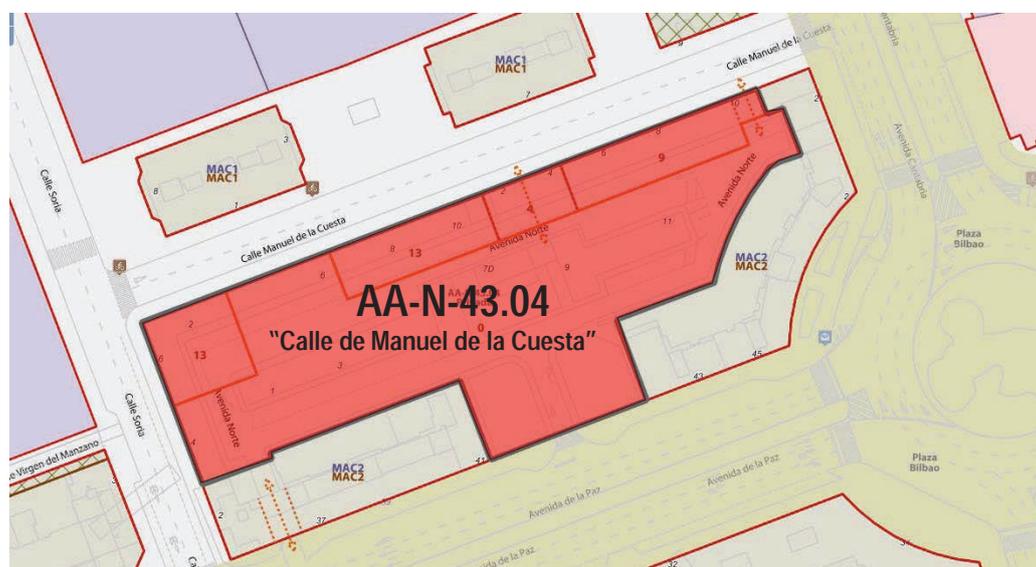
Superficie del ámbito: 7.858 m².

Superficie edificable: 20.332 m².

Ocupación máxima suelo: 3.318 m².

Fondos edificables: Según plano O-01 Ordenación de volúmenes.

Alturas máximas: Según plano O-01 Ordenación de volúmenes.



Procede la suspensión de otorgamiento de licencias exclusivamente en el ámbito de la actuación aislada de normalización AA-N-43.04, desde el día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación inicial de este estudio de detalle hasta su entrada en vigor, y en todo caso por un plazo máximo de un año desde su aprobación inicial.