



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE BURGOS

##### GERENCIA MUNICIPAL DE FOMENTO

Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de Burgos de fecha 22 de julio de 2016, relativo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes en parcela EC-1 del entorno del ámbito del API-16.01, Unidad de Actuación S-24, del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, promovido por el Ayuntamiento de Burgos para nueva dotación con la Universidad de Burgos y Campofrío.

«La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 10 de diciembre de 2015, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes en parcela EC-1 del entorno del ámbito del API-16.01, Unidad de Actuación S-24, del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, promovido por el Ayuntamiento de Burgos.

Este asunto se sometió a información pública de un mes mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial de Castilla y León número 14 de fecha 22 de enero de 2016, prensa local (Diario de Burgos) de fecha 28 de diciembre de 2015 y página web del Ayuntamiento de Burgos (18 de diciembre de 2015), sin que se haya formulado alegación alguna a sus contenidos.

De los informes recabados en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se han comunicado al Ayuntamiento el informe favorable de la Dependencia de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno emitido el día 15 de diciembre de 2015; el informe emitido el día 18 de enero de 2016 por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Delegación Territorial de Burgos, en el que se valora positivamente la recomendación de evitar la corta de 16 árboles, si bien propone otras recomendaciones; el informe favorable emitido el día 21 de enero de 2016 por la Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones, dependiente del Ministerio de Industria, Energía y Turismo; el informe emitido el día 2 de febrero de 2016 por la Dirección de Aviación Civil dependiente del Ministerio de Fomento, en que concluye que es favorable, si bien recuerda que, al encontrarse la totalidad del ámbito en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento; informe favorable emitido por la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León emitido el día 5 de abril de 2016; informe favorable de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León emitido el día 29 de abril de 2016, e informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero, emitido el día 27 de mayo de 2016, siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el informe. El resto de los informes solicitados no han sido comunicados, por lo que, de conformidad con antedicho precepto, se puede continuar la tramitación del expediente.



Con fecha de Registro General de Entrada en el Ayuntamiento de Burgos 10 de mayo de 2016 se presenta informe técnico de la Gerencia Municipal de Servicios Sociales, Juventud e Igualdad de Oportunidades en el que recoge que, al estar prevista la apertura del nuevo Albergue de Juventud en el inmueble sito en la calle Miranda, la necesidad dotacional contemplada para la parcela EC-1 del entorno del ámbito del API-16.01, Unidad de Actuación S-24, del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, ya no es necesaria y queda satisfecha con el traslado de la instalación a la nueva ubicación en el centro de la ciudad.

Con fecha de Registro General de Entrada en el Ayuntamiento de Burgos 7 de junio de 2016 D. Alfonso Murillo Villar, Rector de la Universidad de Burgos, presenta documentación para aprobación definitiva del Estudio de Detalle de referencia.

Con fecha 21 de junio de 2016 la Arquitecto del Departamento de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Fomento emite informe favorable a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Desde la Concejalía de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Burgos se ha manifestado la innecesariedad de destinar la parcela objeto del Estudio de Detalle a uso de albergue juvenil.

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.* – Declarar la innecesariedad de destinar la parcela objeto del presente Estudio de Detalle a uso de albergue juvenil.

*Segundo.* – Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes en parcela EC-1 del entorno del ámbito del API-16.01, Unidad de Actuación S-24, del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, promovido por el Ayuntamiento de Burgos, según documentación técnica registrada de entrada en la Gerencia de Fomento el día 7 de junio de 2016, al número 636/16.

*Tercero.* – 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.



*Cuarto.* – De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.1 de antedicha Norma, notificar este acuerdo a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a la Administración de la Comunidad de Castilla y León remitiéndoles un ejemplar del instrumento aprobado en soporte digital y sólo a esta última, además, un ejemplar diligenciado del instrumento aprobado.

*Quinto.* – Facultar a la Presidenta del Consejo de la Gerencia de Fomento, y en caso de vacante, ausencia o enfermedad al Vicepresidente del mismo, para la firma de cuantos documentos sean necesarios para la efectividad del presente 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 notificación, recurso contencioso-administrativo, en aplicación del art. 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 art. 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 61.2 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en redacción dada al precepto por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

Burgos, a 5 de septiembre de 2016.

El Gerente Municipal de Fomento,  
Carlos J. Hervada de Castro

\* \* \*



RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL ESTUDIO DE DETALLE

MEMORIA VINCULANTE. –

1. – Antecedentes.
2. – Situación urbanística y suspensión de licencias.
3. – Justificación y objeto del Estudio de Detalle.
4. – Justificación urbanística.
5. – Respeto del medio natural existente.
6. – Justificación normativa sobre ruido y acústica.
7. – Justificación afección servidumbres aeronáuticas.
8. – Resumen ejecutivo.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. –

- i01 Plano de situación.
- i02 Plano topográfico.
- i03 Planeamiento vigente PGOU. Burgos 2014.
- 001 Plano de alineaciones y volúmenes.
- 002 Plano de estado y conservación del arbolado.

ANEXOS. –

- I Convenio Ayuntamiento-Universidad relativo a la cesión de la parcela.
- II Informe sobre el estado del arbolado existente.
- III Análisis de riesgos.

\* \* \*



## MEMORIA VINCULANTE

### 1. – ANTECEDENTES.

#### 1.1. – Agentes.

##### A) Autor del encargo.

La presente modificación de Estudio de Detalle se redacta por encargo de D. Alfonso Murillo Villar, Rector Magnífico de la Universidad de Burgos, en nombre y representación de la Universidad de Burgos.

A la fecha de la redacción del presente documento la propiedad de la parcela corresponde al Ayuntamiento de Burgos, aunque en virtud del «Convenio entre el Excelentísimo Ayuntamiento de Burgos y la Universidad de Burgos relativo a la Cesión de la Parcela de Titularidad Municipal situada en la Carretera de Valladolid, frente a la Facultad de Humanidades» suscrito el 17 de noviembre de 2015, el Ayuntamiento de Burgos ha cedido a la Universidad de Burgos la iniciativa urbanística para la tramitación del presente Estudio de Detalle. Se incorpora el antedicho Convenio como Anexo I.

##### B) Técnicos redactores.

Lorenzo González Rubio, con N.I.F. 29.434.919-W y César Mayor López, con N.I.F. 08.111.567-L, ambos Arquitectos, con domicilio profesional en calle Perdiguero de Burgos, 14, 4.º B, 09003 Burgos. Colegiados n.º 236 del Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva COAH y n.º 3.066 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este COACYLE respectivamente, con habilitación profesional suficiente y sin incompatibilidad alguna para la realización del presente trabajo. Teléfonos 679 498 267 y 656 672 463.

#### 1.2. – Información previa.

##### A) Antecedentes y condicionantes de partida.

El presente documento se plantea como Modificación del Estudio de Detalle de la Parcela EC-1 en el entorno del API-16.01 «Unidad de Actuación S-24 Bakimet», aprobado definitivamente bajo la vigencia del anterior PGOU - 1999 de Burgos (Exp. 159/10), y que se redactó con el objeto de definir alineaciones, rasantes y volúmenes para la edificación en la parcela del Albergue Juvenil Municipal «Libera», así como los espacios libres anexos.

Esta modificación viene motivada por la nueva parcelación establecida por el Ayuntamiento de Burgos y el cambio del uso planteado para la parcela respecto al que venía recogido en el Estudio de Detalle que ahora se modifica. El cambio de uso se produce al desistir el Ayuntamiento de Burgos de la construcción del citado albergue juvenil en esta ubicación, para posibilitar la implantación en ella de un Centro de Investigación en Industrias Agroalimentarias «CINIAGRA» promovido por la Universidad de Burgos.

La implantación de un albergue juvenil de carácter municipal en la calle Miranda de la ciudad de Burgos (antiguo Hotel Conde de Miranda) ha generado la innecesariedad de ubicar dicha dotación en la parcela objeto de este Estudio de Detalle. Dicha innecesariedad ha sido reconocida oficialmente por el Ayuntamiento de Burgos en el manifiesto cuarto del ya citado «Convenio entre el Excmo. Ayuntamiento de Burgos y la Universidad de



Burgos relativo a la Cesión de la Parcela de Titularidad Municipal situada en la Carretera de Valladolid, frente a la Facultad de Humanidades», que se incorpora como Anexo I.

B) Emplazamiento.

La parcela objeto de la presente modificación de Estudio de Detalle queda identificada como SG-EQ-CO-BPI-1 en el vigente PGOU - 2014 de Burgos, dentro de la Unidad Urbana de la Barriada del Pilar. Se encuentra situada en la Calle Villadiego, s/n, 09001 Burgos y su referencia catastral es 00830 - 04 VM3898S0001PE.

C) Entorno físico.

Se trata de una parcela con forma trapezoidal, que da frente a tres calles, mientras que el cuarto de sus linderos es medianero con una parcela colindante.

Se encuentra definida de manera exhaustiva en el «Proyecto de Parcelación para la Segregación de las Parcelas Dotacionales EQ-CO-BPI-1 y EQ-CO-BPI-2 en c/ Villadiego y c/ Sorbona de Burgos» (Expediente de Fomento n.º 37/15 GEU-FOM aún en tramitación): Cuenta con una superficie de 5.859,98 m<sup>2</sup>, y está delimitada por la calle Villadiego al sur, la calle Sorbona al oeste, el nuevo Bulevar Ferroviario al este, y la parcela SG-EQ-CO-BPI-2 al norte.

Tanto la calle Villadiego como el nuevo Bulevar Ferroviario (VG-20) están recogidos en el PGOUB como Sistemas Generales de Viario.

Por la calle Villadiego discurre la Cañada Real de San Pedro de Cardeña a Burgos, cuya anchura legal es de 20,90 metros, encontrándose la alineación de la parcela fuera de esta anchura. Así mismo, por la calle Villadiego discurre el trazado del Camino de Santiago señalizado por el PGOUB que tiene la consideración de Bien de Interés Cultural. Toda la anchura del vial está grafiada como entorno de BIC, no afectando este entorno a la parcela.

La parcela presenta una topografía sensiblemente horizontal, con diferencias de nivel no superiores a 0,50 m, aunque con la irregularidad propia del terreno natural que alberga.

Actualmente se encuentra libre de edificación. La orientación de la parcela es suroeste-noreste, quedando a suroeste el frente a la calle Villadiego. El acceso peatonal y rodado al solar es posible desde sus tres frentes, aunque en función de lo establecido en el artículo 87 del PGOUB, el acceso rodado deberá evitar los Sistemas Generales, por lo que se situará preferentemente en la calle Sorbona, al ser ésta la de menor tráfico.

La parcela se encuentra dentro del casco urbano de Burgos, contando con todos los servicios urbanos exigibles: Abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones, alumbrado público, y calles y aceras pavimentadas en dos de sus frentes a vía pública (calle Villadiego y calle Sorbona).

2. – SITUACIÓN URBANÍSTICA Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

El Planeamiento General vigente corresponde al Plan General de Ordenación Urbana de Burgos (en adelante PGOUB vigente) aprobado por Orden FYM/221/2014, de 28 de marzo, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, publicada en el BOCyL el 10 de abril de 2014.



Existen también dos instrumentos de Planeamiento de Desarrollo que afectan a la parcela. El primero es el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación S-24 «Bakimet», aprobado definitivamente el 24 de julio de 1991 y que define en origen la parcela EC-1, sus condiciones urbanísticas y su ordenación detallada. Este Estudio de Detalle está recogido como Planeamiento Asumido para la parcela SG-EQ-CO-BPI-1 (Expediente 2057/90) por el PBOUB vigente.

El segundo es el propio Estudio de Detalle de la Parcela EC-1 en el entorno del API-16-01 «Unidad de Actuación S-24 Bakimet» del PGOU de Burgos, aprobado definitivamente el 7 de marzo de 2011, publicado en el BOCyL el 28 de marzo de 2011, y que es el que se pretende modificar en el presente documento. También está recogido en el PGOUB vigente como Planeamiento Asumido (Expediente 159/10).

### *2.1. – Situación urbanística según el PGOUB vigente.*

El PGOUB vigente, tal y como se refleja en su Plano n.º 4 de Ordenación Detallada en Suelo Urbano, y en concreto en las hojas n.º 16b y 21b, clasifica la parcela dentro de la delimitación de Suelo Urbano Consolidado, con la calificación de Sistema General de Equipamiento existente de titularidad pública con la clase de Equipamiento de Contingencia, incluido en la Unidad Urbana Barriada del Pilar con el número 1, al tener el código SG EQ EX PU EQ-CO-BPI-1. Queda recogido en el Plano i03 de Información: Planeamiento vigente.

Por otro lado, en el artículo 73.5.a del PGOUB –sobre condiciones de ordenación para la nueva construcción de equipamientos– se recogen las determinaciones de ordenación detallada procedentes de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que afectan a cada una de las parcelas destinadas a este uso. En concreto para la parcela SG-EQ-CO-BPI-1 se recogen los siguientes Expedientes referentes a Planeamiento de Desarrollo que contienen ordenación detallada de aplicación:

– 2057/90: Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación S-24 «Bakimet». Aprobado definitivamente el 24 de julio de 1991.

Este documento delimita originariamente la parcela EC-1 dentro de la Unidad de Actuación S-24, y la dota de ordenación detallada respecto al uso (Equipamiento de Contingencia, recomendando Equipamiento Educativo de Enseñanza Superior e Investigación o Asistencial como Residencia de Estudiantes), remitiéndose al PGOU vigente en aquel momento para las condiciones de ordenanza de edificación, edificabilidad y volumen.

– 2291/92: Plan General de Ordenación Urbana de Burgos de mayo de 1999, y modificación de fecha 30 de abril de 2001.

Bajo este marco de Planeamiento General se aprueba el Estudio de Detalle al que el presente documento modifica. En él se recoge el ámbito de la S-24 «Bakimet» como Área de Planeamiento Incorporado API-16-01.

Y en su artículo 1.4.8, apartado 7.A sobre condiciones particulares del Uso Dotacional Educativo establece los siguientes parámetros de ordenación detallada:



- Altura máxima: 4 plantas.
- Edificabilidad máxima: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 50%.
- 06/06: Modificación del PGOUB con ordenación detallada asociada a la variante ferroviaria, con aprobación definitiva mediante Decreto 4/2008.

Conocido como «Masterplan» y elaborado por el estudio de los arquitectos suizos «Herzog & De Meuron», establece una nueva ordenación para el ámbito, de modo que por un lado se altera la delimitación del ámbito del API-16.01 para excluir la parcela de equipamiento del API y pasar a tener la clasificación de suelo urbano consolidado y, por otro lado, se recalifica el uso pasando de Sistema Local General (SL-GE) a Sistema General de Equipamiento de Contingencia (SG-CO), tal y como se recoge en el Plano n.º 6, hoja n.º 3 de la citada Modificación del PGOUB.

Existe también un Proyecto de Segregación de la parcela SG-CO en el entorno del API-16.01 «Unidad de Actuación S-24» (Expediente 243/09): Aprobado por Decreto de Alcaldía el 13/01/2010, que se redactó para ajustar el ámbito a la nueva recalificación que resultó de la mencionada «Modificación del PGOUB con ordenación detallada asociada a la variante ferroviaria», asignándole una superficie de 6.000 m<sup>2</sup>.

- 159/10: Estudio de Detalle de la Parcela EC-1 en el entorno del API-16-01 «Unidad de Actuación S-24 Bakimet», redactado para la implantación de un albergue juvenil en la parcela, aprobado definitivamente en marzo de 2011, y al que modifica el presente documento.

## 2.2. – Suspensión de licencias.

El presente Estudio de Detalle se redacta para modificar la calificación urbanística pormenorizada de la parcela, con el fin de desafectar el bien del uso al que está actualmente vinculado (albergue municipal) por el planeamiento de desarrollo vigente, y afectarlo al nuevo uso previsto (Educativo - Centro de Investigación).

En este sentido, y según lo establecido por el artículo 156 del RUCyL, al alterarse la calificación urbanística en el área, el acuerdo de aprobación inicial producirá la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas en la misma.

## 3. – JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

### 3.1. – Justificación de los objetivos y propuestas de la ordenación.

La finalidad de la presente modificación de Estudio de Detalle es adaptar el planeamiento de desarrollo que afecta a la parcela con el fin de acoger la construcción de un Centro de Investigación promovido por la Universidad de Burgos. Para ello es necesario en primer lugar adaptar la ordenación de alineaciones y volúmenes de la parcela. Y en segundo lugar se requiere modificar la clase dentro del Uso Equipamiento de Contingencia para que pueda albergar el Centro de Investigación.



Asimismo, el Estudio de Detalle se modifica con el objeto de recoger las determinaciones del PGOUB vigente relativas a la conservación del medio ambiente en lo relativo al arbolado existente en la parcela.

El artículo 73.5.a. del PGOUB vigente establece que las condiciones de nueva edificación para los equipamientos se registrarán por las determinaciones de ordenación detallada establecidas por el Plan General vigente, o por los instrumentos de planeamiento de desarrollo de los que procedan cuando se encuentren en ámbitos de planeamiento asumido (APA).

Por tanto, las condiciones de ordenación detallada de aplicación para los equipamientos pueden estar o bien reguladas a través del vigente PGOUB 2014, o bien por los instrumentos de planeamiento de desarrollo de los que procedan, cuando se encuentren dentro de un ámbito de planeamiento asumido (APA).

La parcela que nos ocupa, conforme al plano PO4 del PGOUB 2014 vigente (Plano i03 de Información), no se encuentra dentro de un ámbito APA (ya que si bien las parcelas lucrativas del sector del que procede son PAM, las de equipamiento se regulan por el PGOUB 2014). Por tanto, le es de aplicación plena el contenido del vigente PGOUB 2014, a todos los efectos.

*3.2. – Relación y justificación de las modificaciones respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.*

El presente documento modifica la ordenación detallada establecida en el Estudio de Detalle de la Parcela EC-1 para la edificación en la parcela del Albergue Juvenil Municipal «Libera» en tres aspectos:

A) Uso.

El uso pretendido para la parcela ha cambiado con su cesión a la Universidad de Burgos. El uso al que se va a destinar actualmente es un Centro de Investigación, más cercano a lo previsto en el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación S-24 Bakimet, y al fomento de los usos universitarios que se pretenden potenciar en esta zona de la ciudad. Para ello es necesario eliminar la referencia al uso albergue juvenil dentro del documento, aunque no es necesario el cambio de uso genérico recogido en el PGOUB, ya que el Centro de Investigación tiene cabida dentro del uso Equipamiento de Contingencia EQ-CO actual.

Sí que es necesario modificar la Clase dentro del uso Equipamiento de Contingencia EQ-CO al que se destina la parcela en el PGOUB. Se procede por tanto a la modificación de la Clase de uso, que pasa a ser Enseñanza EQ-E (dentro del uso Equipamiento de Contingencia EQ-CO).

B) Ordenación de volúmenes.

Desde el presente documento no se pretende definir los aspectos formales de la edificación del Centro de Investigación, ya bastante condicionados por el respeto al arbolado existente.

Por este motivo, la ordenación de volúmenes mantiene en líneas generales la del Estudio de Detalle previo, definiendo un sólido capaz delimitado perimetralmente por las



alineaciones exteriores de la parcela (tal y como se establece en el Plano o01 de Ordenación de Volúmenes). De este modo se permite que el edificio se sitúe en la zona de la parcela que los proyectistas consideren más adecuada, y a la vez pudiendo mantener el mayor número posible de ejemplares del arbolado existente. El segundo parámetro que define el sólido capaz es la altura máxima, limitada a 4 plantas, con el fin de adaptar la nueva edificación a las existentes en el entorno. Adicionalmente se limita la ocupación de la parcela a un máximo del 50%.

C) Respeto al medio natural existente.

Para la redacción del presente documento se ha tenido muy en cuenta la protección del medio ambiente en una parcela especialmente valiosa por los muchos ejemplares de arbolado maduro con los que cuenta. Así mismo, en el documento se ha adaptado la protección del arbolado a lo recogido en los artículos 207 y 208 del PGOUB vigente (no en vigor aún en el momento de aprobación del Estudio de Detalle previo). Y se ha referido dicha protección a lo que señale el Catálogo de Arbolado vigente en el momento de solicitud de licencia de edificación. Todo este contenido se desarrolla más detalladamente en el apartado 5 de la Memoria Vinculante.

Se ha recogido en el documento el estado actual del arbolado en la parcela en el Anexo II.

Y en el Plano o02 se ha procedido a reflejar los ejemplares protegidos y aquellos que deberán ser mantenidos.

4. – JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

	PGOUB Vigente 2014	Modificación de Estudio de Detalle
Plazas de Aparcamiento	1/100 m <sup>2</sup> construidos 1/25 personas	1/100 m <sup>2</sup> construidos 1/25 personas
Parcela Mínima	Existente	Existente
Uso	Equipamiento Contingencia EQ-CO	Equipamiento Contingencia EQ-CO Clase Enseñanza EQ-E
Edificabilidad Máxima	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Posición de la edificación - Alineación exterior	A definir mediante Estudio de Detalle	Según Plano o01 de Ordenación de Volúmenes
- Linderos laterales	A definir mediante Estudio de Detalle	Según Plano o01 de Ordenación de Volúmenes
Ocupación		≤ 50%
Altura máxima		≤ 4 plantas
Acceso rodado	Preferentemente en la calle de menor tráfico dotada de calzada, evitando los sistemas generales, las calles peatonales y de coexistencia (Art. 87)	El acceso o accesos rodados a la parcela se situarán en la calle Sorbona
Condiciones Higiénicas	Piezas Habitables Exteriores	Piezas Habitables Exteriores



#### 5. – RESPETO DEL MEDIO NATURAL EXISTENTE.

En el tratamiento vegetal de la parte de la parcela no edificada se potenciará el uso de especies vegetales autóctonas, prohibiéndose el uso de toda planta alóctona que por su rusticidad y capacidad reproductiva sea capaz de naturalizarse y desplazar a las especies autóctonas. Se incluirán las series de vegetación propias del medio burgalés, procurando en las composiciones vegetales la presencia de todos los niveles de vegetación (arbolado, arbustos, tapizantes y plantas de flor).

El arbolado existente, aunque la parcela no haya sido calificada como espacio libre, deberá ser protegido y conservado de acuerdo a los niveles establecidos en el plano correspondiente de la presente modificación de Estudio de Detalle, a lo establecido en los artículos 207 y 208 del PGOUB Vigente, y a lo recogido en el Catálogo de Arbolado del PGOUB vigente en el momento de la solicitud de licencia de edificación.

El vigente Catálogo de Arbolado del PGOUB (marzo 2013) no recoge ninguna arboleada singular protegida en el interior de la parcela. Y ninguno de los ejemplares existentes está incluido en el catálogo de árboles destacables o árboles monumentales. Sin embargo, se trata de un catálogo que deberá irse actualizando periódicamente, por lo que será de aplicación aquel que esté definitivamente aprobado en el momento de solicitud de licencia de edificación. Todos los elementos incluidos en el Catálogo deberán ser objeto de conservación en su posición actual en las mejores condiciones fitosanitarias posibles.

Solamente se exceptúan de esta obligación aquellos árboles que estén en alguna de las situaciones recogidas en el apartado 3 del artículo 208 del PGOUB.

Todo ejemplar no catalogado pero con más de cien centímetros de diámetro de tronco a 1,30 metros de altura sobre la cota natural del terreno deberá ser protegido. Cuando sea necesario eliminar algún ejemplar, será obligatoria su sustitución por otro ejemplar de características similares (especie y edad) o su equivalente, sustitución que deberá incluirse en el Proyecto de Edificación correspondiente. Se entenderá por equivalente a los efectos de esta sustitución un ejemplar o conjunto de ejemplares de la misma especie (en caso de imposibilidad, mismo género) cuya suma de edades equivalga a la edad del árbol sustituido.

El trasplante se podrá aplicar como última alternativa en casos excepcionales. Toda pérdida de arbolado que cumpla las dimensiones definidas en este apartado deberá ser repuesta, de forma inmediata, por el causante de la pérdida, y para ello se deberá contar previamente con informe favorable del técnico municipal competente en Parques y Jardines.

Del resto de ejemplares no incluidos en el apartado anterior, se procurará que la eliminación de ejemplares sea la mínima posible, y afecte a los ejemplares de menor porte y edad. En el proyecto constructivo se prestará especial atención al conjunto de ejemplares de la especie *Cedrus* sp y *Abies* sp con diámetros superiores a los 25 cm y alturas de entre 12 y 14 metros, cuya conservación es obligatoria.

Todos los elementos objeto de conservación lo serán en su posición actual y en las mejores condiciones botánicas posibles. Solamente se exceptúan de esta obligación aquellos afectados por enfermedades que afecten a su viabilidad, los que por su posición o estado impidan el correcto desarrollo de los ejemplares en mejor estado de acuerdo al



plano correspondiente de la presente modificación de Estudio de Detalle o por eventos accidentales.

Las obras que se realicen en las vías públicas para la adecuación urbana o la instalación de nuevas redes de servicios tendrán en consideración los árboles y arboledas, disponiendo las medidas necesarias para no ocasionar daño sobre las mismas. En caso de que las obras de urbanización o edificación ocasionen daños sobre ejemplares a conservar, el responsable de las mismas deberá proceder a la reposición de éstos.

En el caso de que se realicen obras en las proximidades de árboles o arboledas se deberá proceder a la balización de la zona de obra y a la protección del fuste del árbol o los árboles desde la base hasta los 2,5 metros de altura.

Cuando se proceda a la apertura de zanjas en las proximidades de árboles o arboledas, y a fin de no dañar el sistema radicular de los ejemplares, las excavaciones no podrán realizarse dentro de la distancia de seguridad, que se estima en 5 veces el diámetro del fuste medido a 1,50 metros de su base. En caso de que técnicamente no fuera viable el cumplimiento de esta norma se deberá informar al departamento municipal con competencias en materia de mantenimiento de Parques y Jardines.

A fin de proteger los árboles y arboledas, se prohíbe cualquier manipulación realizada sobre los árboles, lo que implica la corta, la tala, la poda, la extracción de ramas o de frutos, el daño a la corteza o el vertido de cualquier líquido en el ejemplar o sus inmediaciones, fuera de las entendidas como necesarias para su mantenimiento o el de los ejemplares colindantes. Así mismo, se mantendrá la rasante actual de la parcela dentro de la distancia de seguridad respecto a los ejemplares protegidos y conservados, que se estima en 5 veces el diámetro del fuste medido a 1,50 metros de su base.

#### 6. – JUSTIFICACIÓN NORMATIVA SOBRE RUIDO Y ACÚSTICA.

Según se refleja en la hoja n.º 8 del Plano de Ordenación P09 - Zonificación Acústica del PGOU de Burgos, la parcela se ubica en el Área Levemente Ruidosa (residencial, hospedaje).

En cuanto a la actividad futura, ésta deberá cumplir con los límites y condiciones establecidos en la Ley 4/2009 del Ruido de Castilla y León, en la Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones, y en el Mapa Estratégico de Ruido de Burgos vigente.

Serán también aplicables en la construcción de la edificación todos los parámetros del Código Técnico de la Edificación CTE-DB-HR, así como la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

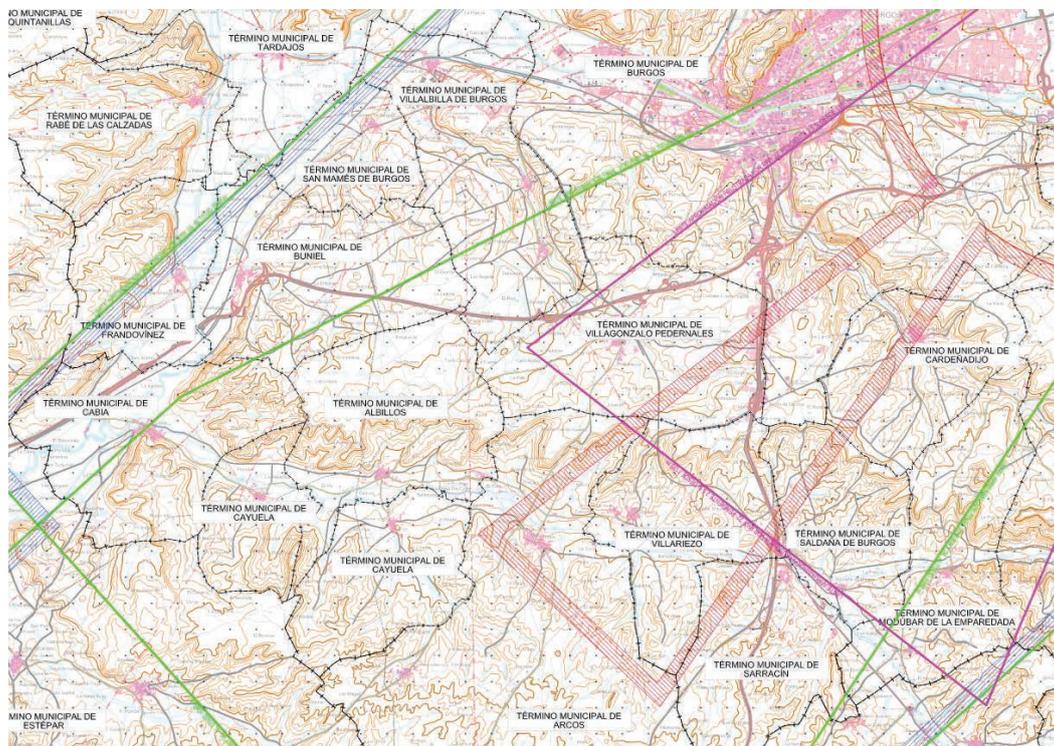
#### 7. – JUSTIFICACIÓN AFECCIÓN SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

Son de aplicación las determinaciones del Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE n.º 69, de 21 de marzo), de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (BOE n.º 218, de 11 de septiembre), por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (BOE n.º 303, de 19 de diciembre), por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE n.º 204, de 25 de agosto), y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE n.º 118, de 17 de mayo). Y las determinaciones del Real Decreto 1838/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos:



La parcela objeto de la modificación de Estudio de Detalle se encuentra fuera de la superficie de limitación de las Servidumbres Aeronáuticas según el Plano 2 del Decreto 1838/2009 sobre Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas. No existe por tanto limitación a la altura de la edificación e instalaciones en dicha parcela por afecciones aeronáuticas.

Según el Plano 3 sobre Servidumbres de Operación de Aeronaves (hoja 3 de 4), la parcela sí que se encuentra dentro de la envolvente de servidumbre de aeronaves, en concreto por la servidumbre correspondiente a la maniobra VOR 04.



De acuerdo con el artículo 10 del Decreto 584/1972, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres aeronáuticas queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Autoridad Nacional de Supervisión Civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa podrán prohibir, limitar o condicionar actividades que puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dichas actividades son las siguientes:

- a) Las que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos del tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.



d) Las que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.

e) Las que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

f) Las que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

El uso (Equipamiento de Contingencia EQ-CO) y la clase (Equipamiento de Enseñanza EQ-E) que se establecen para la parcela en el presente documento no se encuentran en el listado del Real Decreto, por lo que se cumple con las limitaciones establecidas por las servidumbres aeronáuticas sobre la parcela.

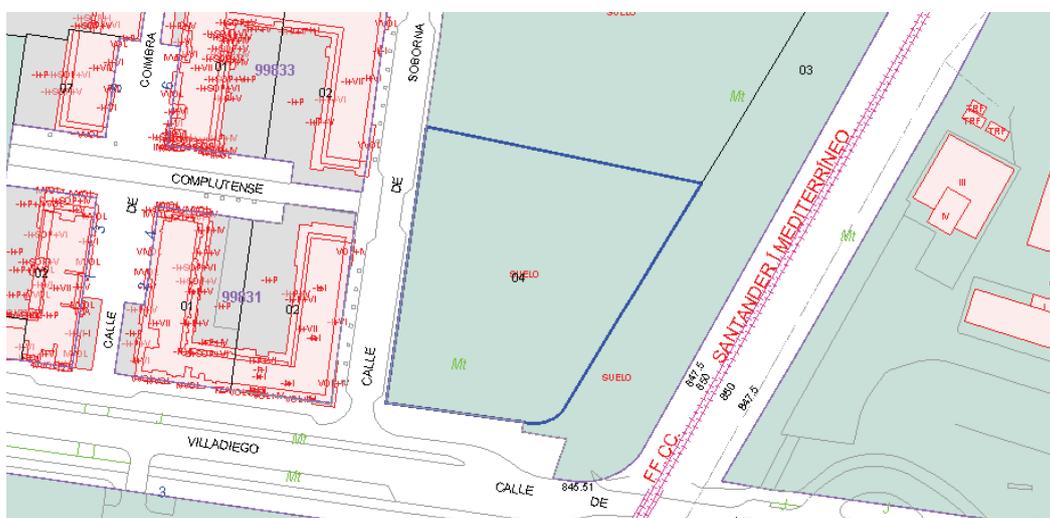
Por otro lado, al encontrarse la totalidad del ámbito del Estudio de Detalle dentro de una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, cualquier construcción, instalación, medios necesarios para la construcción, o plantación requerirá informe favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (conforme a lo recogido en los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013).

## 8. – RESUMEN EJECUTIVO.

### 8.1. – *Ámbito de modificación de la ordenación vigente.*

El ámbito de la modificación de la ordenación actualmente vigente es la propia parcela objeto del Estudio de Detalle original y la presente modificación, definida en el apartado 1.2 de esta Memoria.

Su ubicación se define en el plano catastral siguiente:





*8.2. – Alcance de la modificación de la ordenación vigente.*

La ordenación vigente es modificada en tres aspectos:

– Uso: Dentro del Uso Equipamiento de Contingencia EQ-CO al que se destina la parcela en el PGOUB, se modifica la Clase de Uso, que pasa a ser Enseñanza EQ-E.

Esta modificación de la clase impide el establecimiento del Albergue Juvenil Municipal anteriormente previsto, a la vez que permite la construcción del Centro de Investigación promovido por la Universidad de Burgos.

– Ordenación de volúmenes: La volumetría resultante no se modifica respecto al Estudio de Detalle previo, y tan sólo se procede a adaptarla a los parámetros del PGOUB - 2014 vigente.

– Respeto al Medio Natural Existente: Se adapta la protección del arbolado a lo recogido en los artículos 207 y 208 del PGOUB vigente. Se recoge en el documento el estado actual del arbolado en la parcela, señalando los ejemplares protegidos y aquellos que deberán ser mantenidos. Y se refiere dicha protección a lo que señale el Catálogo de Arbolado vigente en el momento de solicitud de licencia de edificación.

*8.3. – Ámbito y duración de la suspensión de licencias.*

El presente documento modifica la calificación urbanística pormenorizada de la parcela.

Debido a esta modificación, y según lo establecido por el artículo 156 del RUCyL, el acuerdo de aprobación inicial producirá la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas en todo el ámbito del Estudio de Detalle (coincidente con la parcela EC-1, hoy SG-EQ-CO-BPI-1).

La suspensión comenzará al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo de aprobación inicial, y se mantendrá hasta la entrada en vigor de la modificación del Estudio de Detalle o, como máximo, durante un año.

Burgos, mayo de 2016.

Los Arquitectos,  
Lorenzo González Rubio y César Mayor López