



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE BURGOS

GERENCIA MUNICIPAL DE FOMENTO

Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de Burgos de fecha 8 de septiembre de 2017, relativo a la aprobación definitiva de estudio de detalle para ordenación detallada en parcela dotacional SL-EQ-CO-BIL-3 R1 San Juan de los Lagos (Burgos) redactado por los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Fomento, y promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos.

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 4 de mayo de 2017, acordó aprobar inicialmente el «Estudio de detalle para ordenación detallada en parcela dotacional SL-EQ-CO-BIL-3-R1 San Juan de los Lagos (Burgos)», redactado por los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Fomento en el mes de abril de 2017 y promovido por el Ayuntamiento de Burgos.

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 93, de fecha 18 de mayo de 2017, prensa local (Diario de Burgos de fecha 19 de mayo de 2017) y página web del Ayuntamiento de Burgos, sin que se haya formulado alegación alguna.

Con fecha 24 de agosto de 2017 la Arquitecto del Departamento de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Fomento emite informe favorable cuyo tenor literal se transcribe seguidamente:

«Vencido el plazo de información pública se ha comprobado que no se ha recibido ningún escrito de alegaciones; sin embargo, durante el periodo de información pública sí se han recibido en el Registro General del Ayuntamiento, primero, y en la Gerencia de Fomento, después, los siguientes informes:

1) Registro general de entrada número 27.620 y fecha 06/06/2017: Informe de la Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, en el que se concluye que el informe es favorable.

2) Registro de entrada número 29.849 y fecha 19/06/2017: Informe de la Dependencia de Industria y Energía, de la Subdelegación del Gobierno en Burgos, en el que se concluye que el informe es favorable.

3) Registro general de entrada número 31.392 y fecha 27/06/2017: Informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, en el que se informa que procede seguir con su tramitación.

4) Registro general de entrada número 33.006 y fecha 06/07/2017: Informe de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León, en el que se concluye que el proyecto no necesita ser informado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.



5) Registro general de entrada número 36.349 y fecha 25/07/2017: Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, en el que se concluye que el informe es favorable.

6) Registro general de entrada número 42.550 y fecha 23/08/2017: Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero, dependiente del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, sobre el que se informa a continuación.

INFORME

Analizados todos los informes presentados durante el periodo de información pública, se procede a informar que no se ha recibido ningún escrito de alegaciones y, de los seis informes presentados, son todos favorables, salvo el emitido por la Confederación Hidrográfica del Duero, sobre el que se informa lo siguiente.

El informe, que cuenta con registro general de entrada número 42.550 y fecha 23/08/2017, informa la valoración de la propuesta sobre tres aspectos:

1. Afección al dominio público hidráulico o a sus zonas de protección; zona de servidumbre y policía. Incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables.

Por un lado, parte de la parcela está afectada por la zona de policía del cauce del río Vena. Por otro lado, la parcela se encuentra afectada por las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno.

Sobre las limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable, el informe indica que, por un lado, las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones y, por otro lado, se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población (...).

2. Afección a la calidad de las aguas por vertidos de aguas o productos residuales. Redes de saneamiento y evacuación de aguas residuales y aguas pluviales.

El instrumento de planeamiento únicamente prevé establecer los parámetros de la ordenación detallada de la parcela, por lo que no supone un incremento del suelo urbano o urbanizable, ni un aumento del número de viviendas y tampoco supone un aumento del volumen de vertido ni incremento de consumo de agua.

3. Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de Cuenca.

El planeamiento propuesto no comporta afección a obras, proyectos e infraestructuras de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Finalmente el informe concluye que todo ello, sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente al desarrollo del mismo se deban obtener de ese Organismo de Cuenca.



RESPUESTA MUNICIPAL

En relación a las limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable, el informe hace referencia a las edificaciones que se diseñarán y que tendrán que tener en cuenta su accesibilidad y tratar de evitar que puedan darse grandes aglomeraciones de población.

En este sentido, el presente documento de estudio de detalle es el instrumento de planeamiento que establece la ordenación detallada que servirá de base para el proyecto de obra que se redacte. Por tanto, deberá ser el proyecto de obra el que concrete el uso y justifique la accesibilidad y la posible aglomeración de población, proyecto que, además, deberá pasar a informe de la Confederación Hidrográfica del Duero para su autorización.

Por otro lado, sobre esta cuestión de las zonas inundables se recuerda que el presente documento es un estudio de detalle de ordenación detallada que no altera las determinaciones de ordenación general del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Burgos y, por tanto, se informa que el presente expediente en trámite no tiene ninguna incidencia en los riesgos ya analizados en su día en la tramitación del vigente PGOUB 2014.

CONCLUSIÓN

Con todo lo anteriormente expuesto se da por contestado, desde el punto de vista técnico del planeamiento, los informes presentados durante el periodo de información pública al estudio de detalle para ordenación detallada en parcela dotacional SL-EQ-CO-BIL-3 R1 San Juan de los Lagos (Burgos), que fue aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Burgos, en sesión celebrada el 4 de mayo de 2017, y se informa favorable para continuar con su tramitación.

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. – Aprobar definitivamente el «Estudio de detalle para ordenación detallada en parcela dotacional SL-EQ-CO-BIL-3-R1 San Juan de los Lagos (Burgos)», redactado por los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Fomento en el mes de abril de 2017 y promovido por el Ayuntamiento de Burgos.

Segundo. – De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, notificarlo asimismo a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a la Administración de la Comunidad de Castilla y León, remitiéndoles un ejemplar del instrumento aprobado en soporte digital y sólo a esta última, además un ejemplar diligenciado del instrumento aprobado.

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. – 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».

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 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 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local.

En Burgos, a 4 de octubre de 2017.

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

* * *

RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL ESTUDIO DE DETALLE

1. – MEMORIA INFORMATIVA.
 - 1.1. Promotor y redactor de la actuación.
 - 1.2. Objeto.
 - 1.3. Antecedentes.
 - 1.4. Situación urbanística.
 - 1.5. Análisis del estado actual y características del ámbito.
2. – MEMORIA JUSTIFICATIVA.
 - 2.1. Justificación de los objetivos.
 - 2.2. Ordenación detallada.
 - 2.2.1. Uso pormenorizado.



- 2.2.2. Zonificación.
- 2.2.3. Condiciones urbanísticas Zona A.
- 2.2.4. Condiciones urbanísticas Zona B.
- 2.2.5. Condiciones urbanísticas Zona C.
- 2.2.6. Plazas de aparcamiento.
- 2.3. Cuadro resumen de características.
- 2.4. Justificación de la accesibilidad y movilidad de la parcela.
- 2.5. Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación respecto de las fincas colindantes.
 - 2.5.1. Condiciones de soleamiento.
 - 2.5.2. Contaminación acústica.
- 2.6. Análisis de riesgos.
 - 2.6.1. Riesgos tecnológicos.
 - 2.6.2. Riesgos naturales.
- 2.7. Seguridad en caso de incendio.
- 2.8. Justificación del cumplimiento de servidumbres aeronáuticas.
- 2.9. Urbanización de redes y servicios.
- 2.10. Justificación de que no se alteran las condiciones de ordenación general previstas en el Plan General.
- 2.11. Resumen ejecutivo y conclusión.
- 3. – PLANOS.

* * *

1. – MEMORIA INFORMATIVA

1.1. *Promotor y redactor de la actuación.*

El presente proyecto de parcelación está promovido por la Gerencia Municipal de Fomento del Excmo. Ayuntamiento de Burgos y se redacta por los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Fomento.

1.2. *Objeto.*

El objeto del presente estudio de detalle de ordenación de volúmenes es establecer los parámetros de ordenación detallada de la parcela dotacional R1 que el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos la tiene calificada como sistema local de equipamiento existente de titularidad pública con la clase de equipamiento de contingencia, para que pueda destinarse al uso deportivo demandado por los vecinos, en coordinación con las necesidades y propuestas del Servicio Municipalizado de Deportes.



1.3. Antecedentes.

La parcela sobre la que se va a desarrollar el presente estudio de detalle es el resultado del proyecto de parcelación para la adecuación de parcela dotacional SL-EQ-CO-BIL-3, tramitado por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos (exp. 35/2016-GEU-FOM), que tenía por objeto la parcelación de unos terrenos dotacionales propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Burgos en la zona de San Juan de los Lagos, en cuatro porciones de terreno para adaptar las fincas originales a los límites reales y ajustándose a la calificación ordenada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Burgos.



Como resultado de dicho proyecto de parcelación, se obtienen cuatro parcelas resultantes de uso dotacional. El presente estudio de detalle se desarrolla sobre la parcela resultante que el proyecto denomina R1.

1.4. Situación urbanística.

Sobre el planeamiento vigente:

El planeamiento vigente corresponde al Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, que está aprobado por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, mediante la Orden FYM/221/2014, de 28 de marzo, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, que está publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León número 70, de fecha 10 de abril de 2014 (en adelante PGOUB 2014).

En dicha Orden, la Consejería de Fomento y Medio Ambiente dispone aprobar definitivamente de forma parcial la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación



Urbana de Burgos, suspendiendo el ámbito afectado que se corresponde con los tramos de la Red de Carreteras del Estado que discurren por suelo urbano y, por otra parte, se corrige una cuestión relativa al Sector S-33.01, cuestiones que no afectan al ámbito objeto de la presente parcelación.

Situación urbanística actual:

El vigente PGOUB 2014, en el plano PO4 de ordenación detallada de suelo urbano, y en concreto el plano PO4-42a, clasifica el ámbito en cuestión como suelo urbano consolidado, con la calificación de sistema local de equipamiento existente de titularidad pública con la clase de equipamiento de contingencia incluido en la unidad urbana Barriada Illera con el número 3, al tener el código SL EQ EX PU EQ-CO-BIL-3.



1.5. Análisis del estado actual y características del ámbito.

La parcela sobre la que se desarrolla el presente estudio de detalle es la parcela resultante R1 del mencionado proyecto de parcelación del expediente 35/2016-GEU-FOM. Se trata de una parcela de titularidad municipal de uso dotacional calificada por el vigente PGOUB 2014 como sistema local de equipamiento existente de titularidad pública con la clase de equipamiento de contingencia con una superficie de 5.180,46 m².

Actualmente, sobre la parcela objeto del estudio de detalle no existen construcciones ni instalaciones y, por tanto, se encuentra sin edificar. Es una parcela sensiblemente horizontal con una cota de referencia que oscila entre la +863,24 y la +863,74. La parcela cuenta con la condición de solar al contar con acceso por vía urbana a través de la calle y plaza de San Juan de los Lagos y con los servicios urbanos básicos.



La descripción literal de la parcela resultante 1 (R1) extraída del proyecto de parcelación es la siguiente:

Parcela de terreno con forma rectangular, situada hacia el norte de la ciudad, con acceso por la calle y plaza de San Juan de los Lagos.

Linderos según medición real:

Norte: En línea recta de 76,67 m de longitud con la calle San Juan de los Lagos.

Sur: En tramo recto de 78,27 m con la parcela resultante 4 (R4).

Este: En línea recta de 44,00 m con la parcela resultante 2 (R2) y línea recta de 22,87 m con la parcela resultante 3 (R3).

Oeste: En línea recta de 67,09 m con la plaza de San Juan de los Lagos.

Superficie real: 5.180,46 m².

Titular: Excmo. Ayuntamiento de Burgos.

Inscripción registral: Pendiente de inscribir.

Situación urbanística actual: Sobre esta parcela, el vigente PGOUB 2014 clasifica el suelo como suelo urbano consolidado, con la calificación de sistema local de equipamiento existente de titularidad pública con la clase de equipamiento de contingencia incluido en la unidad urbana Barriada Illera con el número 3 (SL EQ EX PU EQ-CO-BIL-3).

Denominación: SL EQ EX PU EQ-CO-BIL-3-R1.

No obstante la descripción anterior, y sin perjuicio de realizar un levantamiento topográfico que confirme la situación actual de los terrenos, se ha tomado como base de trabajo para el presente estudio de detalle los datos de la cartografía utilizada por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos, cuyo levantamiento procede de un vuelo fotogramétrico del año 2014 con una precisión de +/- 20 cm.



La parcela forma parte, junto con otras tres parcelas denominadas R2, R3 y R4, del proyecto de parcelación de una zona para uso dotacional. Las cuatro parcelas R1, R2, R3 y R4 están calificadas como equipamiento de contingencia (EQ-CO); no obstante, la parcela R4 ya está destinada a la práctica deportiva, ya que en ella se localiza el Complejo de Tenis de Río Vena, gestionado por el Servicio Municipalizado de Deportes.

Por tanto, la parcela R1 está calificada como uso dotacional de equipamiento de contingencia. En este sentido, y en virtud del artículo 79 del vigente PGOUB, se consideran equipamientos de contingencia aquellas parcelas calificadas como de equipamiento sin que se concrete su uso pormenorizado. En las parcelas de equipamiento de contingencia podrá disponerse cualquier uso de los de equipamiento definidos en el vigente PGOUB 2014, así como los usos dotacionales de Servicios Públicos y de Servicios Urbanos.

2. – MEMORIA VINCULANTE

2.1. *Justificación de los objetivos.*

Como ya se ha puesto de manifiesto, la parcela R1 está calificada como uso dotacional de equipamiento de contingencia y, en virtud del artículo 79 del vigente PGOUB, se consideran equipamientos de contingencia aquellas parcelas calificadas como de equipamiento sin que se concrete su uso pormenorizado, en las que podrá disponerse cualquier uso de los de equipamiento definidos en el artículo 72 de las normas del vigente PGOUB 2014.

Entre las clases de uso dotacional se encuentra el deportivo (EQ-D), destinado a la realización de ejercicios de cultura física.

Por tanto, el primer objetivo del presente estudio de detalle es concretar que el uso dotacional a que se va destinar esta parcela es el uso dotacional para equipamiento deportivo.

Por otro lado, y atendiendo al artículo 73 del vigente PGOUB 2014 relativo a las condiciones de ordenación para los equipamientos, cuando la ordenación detallada de la parcela no estuviera establecida de forma completa, como es el presente caso, su ordenación se realizará mediante un estudio de detalle. De este modo, queda justificada la necesidad de la redacción del presente estudio de detalle.

2.2. *Ordenación detallada.*

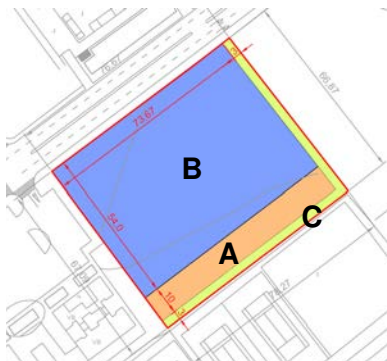
La parcela ya tiene establecida la ordenación detallada desde el vigente Plan General de Ordenación Urbana, aunque es preciso completarla en cuanto a la categorización del uso de equipamiento previamente establecido y en cuanto a la ordenación de accesos y de los posibles volúmenes edificables. Con tal fin, a continuación se describen los parámetros urbanísticos que se proponen para completar la ordenación detallada.

2.2.1. *Uso pormenorizado:*

Uso dotacional de equipamiento en la clase de equipamiento deportivo (EQ-D).

2.2.2. *Zonificación:*

Dentro del ámbito del estudio de detalle, que abarca la totalidad de la parcela R1, se distinguen tres zonas:



- Zona A: Destinada a vestuarios y zonas comunes, tramada en color naranja.
- Zona B: Destinada a pistas o campos deportivos (cubiertos o descubiertos), tramada en color azul.
- Zona C: Es la zona de retranqueos libre de edificación, tramada en color verde, en la que se permite una posible conexión con las pistas de tenis municipales de la parcela colindante.

2.2.3. Condiciones urbanísticas Zona A:

Uso predominante: Zona de vestuarios y zonas comunes.

Área de movimiento: Área de movimiento A, tramada en color naranja, con carácter de máximo, que puede ser ocupada en su totalidad por la edificación.

Número de plantas: 2 plantas máximo.

Altura máxima: 7,50 m.

Ocupación máxima: 736,70 m² (sobre rasante y bajo rasante).

Edificabilidad: 1.473,40 m² (con carácter de máximo y no lucrativo).

Posición de la edificación: La posición concreta de la edificación se justificará en el proyecto de obras que se redacte, atendiendo al resto de condiciones establecidas en este estudio de detalle.

Usos compatibles: Cualquier otro uso que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con una limitación al 25% de la superficie edificada total. Se permiten los usos productivos comerciales en la categoría de pequeño comercio y productivo terciario recreativo de categoría dos, incluidos en el señalado 25%, que podrán contar con acceso independiente desde la vía pública. En todo caso, con independencia de la edificabilidad que finalmente se materialice en esta Zona A, la superficie edificada con destino a usos compatibles no podrá exceder de 150 m².

Observaciones: En esta Zona A se posibilita la ubicación de un área de conexión que permita comunicar los vestuarios con las pistas de tenis municipales de la parcela colindante y que tendrá que tener en cuenta el desnivel entre ambas parcelas.



2.2.4. Condiciones urbanísticas Zona B:

Uso predominante: Pistas y campos deportivos (cubiertos o descubiertos).

Área de movimiento: Área de movimiento B, tramada en color azul, con carácter de máximo, que puede ser ocupada en su totalidad por la edificación.

Número de plantas: 1 planta máximo.

Altura máxima: La que requiera el carácter de la instalación.

Ocupación máxima: 3.978,18 m² (sobre rasante y bajo rasante).

Edificabilidad: 3.978,18 m² (con carácter de máximo y no lucrativo).

Posición de la edificación: La posición concreta de la edificación se justificará en el proyecto de obras que se redacte, atendiendo al resto de condiciones establecidas en este estudio de detalle.

Usos compatibles: No se admiten usos compatibles.

2.2.5. Condiciones urbanísticas Zona C:

Uso predominante: Zona de retranqueos libre de edificación en la que se permite una posible conexión con las pistas de tenis municipales de la parcela colindante.

Área de movimiento: El núcleo de comunicación que materialice la posible conexión permitida con las pistas de tenis se ubicará en el punto más favorable que determine el proyecto de obras.

Número de plantas: Las que requiera la conexión.

Altura máxima: La que requiera la conexión.

Ocupación máxima: La que requiera la conexión.

Edificabilidad: La que requiera la conexión.

Posición de la edificación: La posición concreta del núcleo de comunicación se justificará en el proyecto de obras que se redacte, atendiendo al resto de condiciones establecidas en este estudio de detalle.

Observaciones: En esta Zona C se posibilita la ubicación de un área de conexión que permita comunicar los vestuarios con las pistas de tenis municipales de la parcela colindante y que tendrá que tener en cuenta el desnivel entre ambas parcelas.

2.2.6. Plazas de aparcamiento:

Las condiciones de dotación de aparcamientos para el uso dotacional se regulan en el artículo 34 del vigente PGOUB 2014 que indica que en el uso dotacional se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie edificada (1 plaza/100 m²).

Por tanto, dado que la reserva de plazas de aparcamiento se establece en función de la superficie edificada y el presente estudio de detalle propone una ordenación que permite el uso de la parcela sin que se materialice ni un solo metro cuadrado de



edificabilidad, será el proyecto de obras el documento que deberá calcular y justificar la dotación de plazas de aparcamiento en función de la superficie edificada y su ubicación.

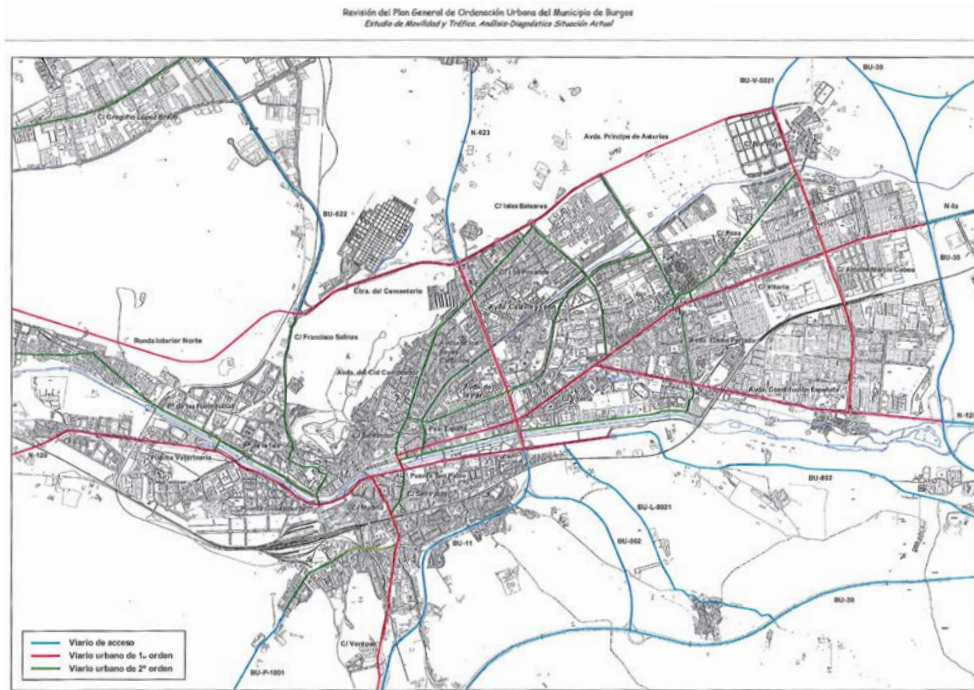
2.3. Cuadro resumen de características.

En el siguiente cuadro resumen se recogen las condiciones y parámetros urbanísticos que propone la ordenación detallada del estudio de detalle, en comparación con las condiciones del vigente Plan General.

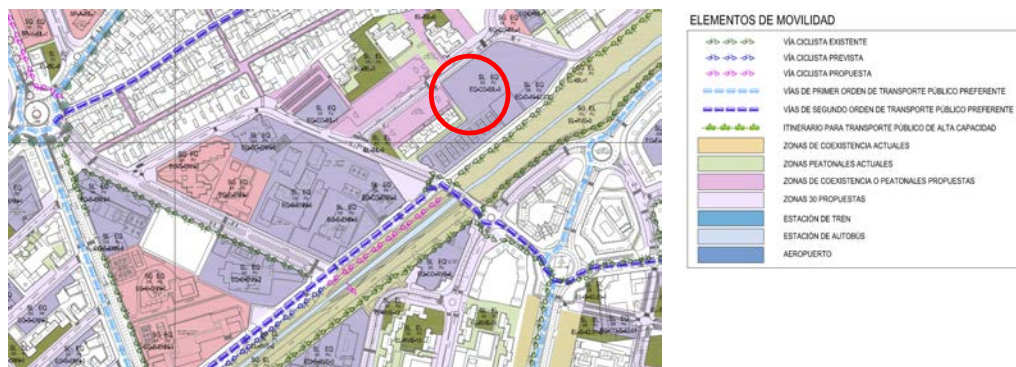
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS PARCELA DOTACIONAL EN SAN JUAN DE LOS LAGOS				
	PLAN GENERAL (PGOUB 2014)	ESTUDIO DE DETALLE		
		Zona A	Zona B	Zona C
<i>Uso característico</i>	Dotacional	Dotacional	Dotacional	Dotacional
<i>Uso pormenorizado</i>	SL EQ EX PU EQ-CO-BIL-3 Sistema local de equipamiento existente de titularidad pública con la clase de equipamiento de contingencia en la unidad urbana Barriada Illera nº 3	EQ-D Uso dotacional de equipamiento Deportivo. Zona de vestuarios y zonas comunes	EQ-D Uso dotacional de equipamiento Deportivo. Pistas y campos deportivos (cubiertos o descubiertos)	EQ-D Uso dotacional de equipamiento Deportivo. Zona de retranqueos libre de edificación que permite la conexión con las Pistas de Tenis.
<i>Número de plantas</i>	A definir en ED	2 plantas máximo	1 planta máximo	La que requiera la conexión
<i>Altura máxima</i>	A definir en ED	7,50 m	La que requiera la instalación	La que requiera la conexión
<i>Ocupación máxima</i>	A definir en ED	736,70 m ² (sobre y bajo rasante). 100% área movimiento	3.978,18 m ² (sobre y bajo rasante) 100% área movimiento	La que requiera la conexión
<i>Edificabilidad máxima</i>	A definir en ED	1.473,40 m ² (e=2 m ² /m ²)	3.978,18 m ² (e= 1 m ² /m ²)	La que requiera la conexión
<i>Usos compatibles</i>	Art. 76 y art.79 PGOUB 2014	Cualquier uso que coadyuve a los fines dotacionales hasta el 25% superficie edificada. Se permite uso productivo de pequeño comercio y terciario recreativo hasta 150 m ² .	No se admiten usos compatibles	No se admiten usos compatibles
<i>Aparcamiento</i>	Art. 34 PGOUB 2014	A definir en Proyecto de Obras	A definir en Proyecto de Obras	A definir en Proyecto de Obras

2.4. Justificación de la accesibilidad y movilidad de la parcela.

Se trata de una parcela en esquina que tiene acceso por la calle San Juan de los Lagos al noroeste, y por la plaza San Juan de los Lagos al suroeste. La parcela es interior a una zona con buena accesibilidad a la que se llega por el viario urbano de primer orden (grafiado en rojo) de la avenida de Cantabria y por el viario urbano de segundo orden (grafiado en verde) de la avenida de las Islas Canarias. Toda la zona donde se ubica la parcela cuenta con viarios amplios y numerosas plazas de aparcamiento.



Por otro lado, en la hoja número 11 del plano PO5 de Movilidad del vigente PGOUB 2014, tal y como puede apreciarse en la imagen siguiente, se comprueba que todo el ámbito dotacional donde se ubica la parcela objeto del presente estudio de detalle presenta buena comunicación tanto por transporte público como por viarios para el transporte privado.



2.5. Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación respecto de las fincas colindantes.

La ordenación detallada que se pretende en el presente estudio de detalle no genera perjuicios sobre las fincas colindantes, tal y como se justifica en los apartados siguientes.

2.5.1. Condiciones de soleamiento:

Se trata de una parcela en esquina que tiene dos alineaciones principales. La edificación más próxima a la alineación norte con frente a la calle San Juan de los Lagos



se encuentra a una distancia aproximada de 30 metros. Por otra parte, la edificación más próxima a la alineación oeste con frente a la plaza de San Juan de los Lagos está a una distancia aproximada de 10 m, tal y como se refleja en el siguiente croquis.



Al este de la parcela se encuentra otra parcela dotacional (la parcela resultante R2) que de momento se encuentra sin edificar y que su desarrollo dependerá del estudio de detalle de ordenación de volúmenes que se redacte en su momento.

En cuanto al lindero sur de la parcela, se ubica la parcela resultante R3, a una cota de unos 3 metros por debajo de la rasante de la parcela R1 que también tiene uso dotacional, y es donde se ubican las pistas de tenis municipales que son descubiertas, salvo un pabellón cubierto de unos 7,5 m de altura, por lo que sobresale respecto de la rasante de la parcela R1 unos 4,5 m.

En el croquis que se adjunta se puede ver cómo el estudio de detalle ordena dos áreas de movimiento. En el área de movimiento B (azul) se localizarán las pistas deportivas que podrán ser cubiertas o descubiertas. Para el caso de que se cubra, el estudio de detalle permite una sola planta y aunque la altura de la edificación no está concretada porque será la que requiera la instalación, para el estudio de soleamiento se ha considerado el supuesto de un edificio sobre las alineaciones y con una altura orientativa de 12,50 m (que es una altura habitual en polideportivos).

En el área de movimiento A (naranja) se localizarán los vestuarios y zonas comunes, en la que el estudio de detalle permite la edificación de 2 plantas y 7,50 m de altura.



- Área de movimiento B - Campo deportivo cubierto o descubierto (1 planta con la altura que requiera la instalación)
- Área de movimiento A - Vestuarios y zonas comunes (2 plantas y h=7,50m)
- Zona libre de edificación (y posible conexión con pistas de tenis)

Estas son las condiciones de partida que se han tenido en cuenta para analizar las condiciones de soleamiento de las edificaciones propuestas y de las permitidas sobre las parcelas colindantes para el 22 de diciembre (hora UTC + 0) y que se resumen en las siguientes infografías.

8:00



9:00

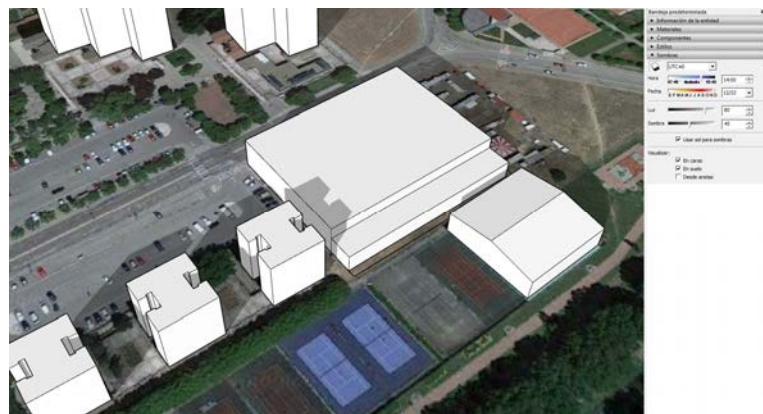




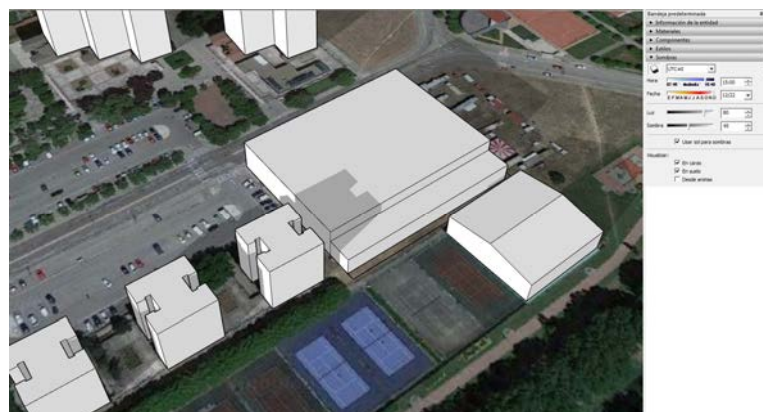
13:00



14:00



15:00





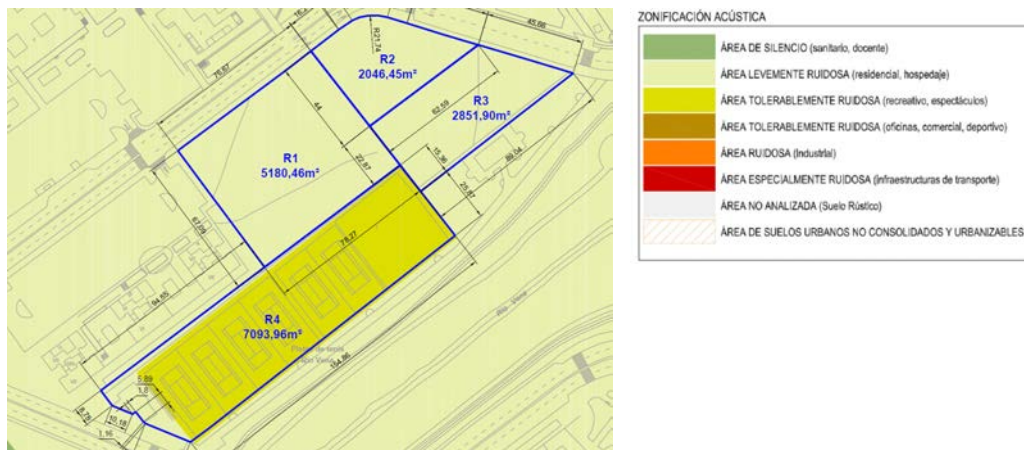
16:00



Como se puede comprobar en la serie horaria de las imágenes anteriores, la sombra que arrojarían las nuevas edificaciones ordenadas por el estudio de detalle apenas tiene incidencia sobre las fincas colindantes.

2.5.2. Contaminación acústica:

Tal y como se comprueba en el mapa de ruido municipal, la parcela R4 donde se ubican las actuales instalaciones de las pistas de tenis municipales tiene la consideración de «Área tolerablemente ruidosa».



Como el destino de la parcela R1 sobre la que se desarrolla el presente estudio de detalle prevé la instalación de una actividad deportiva asimilable a la actividad que actualmente se desarrolla en la parcela R4, podría deducirse que se trataría de un área tolerablemente ruidosa, por lo que su carácter tolerable lo hace admisible.

2.6. Análisis de riesgos.

Los riesgos se pueden clasificar dependiendo de su origen en riesgos naturales y riesgos tecnológicos. Los naturales tienen su origen en fenómenos naturales y los tecnológicos se desencadenan por las actividades humanas. Esta presencia inevitable de los riesgos produce inseguridad, de modo que se hace necesario buscar procedimientos



de protección que disipen esa inseguridad. Para determinar ese necesario nivel de protección será preciso determinar la naturaleza y nivel de los posibles riesgos existentes.

Consultado el Plan de Emergencia Municipal de Burgos (PEMBUR), en el ámbito del estudio de detalle no existen afecciones que hayan sido delimitadas por la Administración competente para la protección de cada riesgo.

2.6.1. Riesgos tecnológicos:

En el ámbito del estudio de detalle no existen riesgos tecnológicos significativos fuera de los parámetros habituales para el término municipal de Burgos.

2.6.2. Riesgos naturales:

Según el estudio hidrológico del vigente PGOUB 2014, la parcela del estudio de detalle queda excluida de la zona de máxima crecida ordinaria de 10 años (línea roja), del área de flujo preferente de 100 años (línea verde) y sólo se ve afectada levemente por el área de inundación de 500 años.



Según el artículo 223 del PGOU, «Protección contra riesgo de inundación», se establece la categoría superpuesta de protección contra riesgo de inundación, que afecta a los terrenos donde concurren riesgos objetivos de avenida o inundación, conforme a lo que establecen los estudios hidrológicos específicos, así como cualquier otro tipo de riesgo. Dicha categoría superpuesta es concurrente con otras clases y categorías de suelo en el sentido del artículo 39 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León e implica que en estos ámbitos cualquier actuación de transformación de usos estará sometida a la obligación de un informe previo vinculante por parte de la Confederación Hidrográfica del Duero.

El presente estudio de detalle no establece ninguna transformación de usos, por lo que está exento de la obligación de un informe previo vinculante por parte de la Confederación Hidrográfica del Duero.

El resto de riesgos naturales, como pueden ser los meteorológicos, movimientos sísmicos, movimientos de ladera, expansividad del terreno, colapso de suelos, incendio forestal, etc., son posibles riesgos que se encuentran en parámetros normales dentro del término municipal de Burgos.



2.7. Seguridad en caso de incendio.

El proyecto de obras que se presente deberá cumplir con las condiciones y exigencias del Código Técnico de la Edificación para la seguridad en caso de incendio y con cualquier otra normativa sectorial que le sea de aplicación.

Por otro lado, al tratarse de una parcela en esquina con alineación a dos viarios públicos, las condiciones de aproximación para la intervención de los equipos de rescate y extinción está garantizada.

2.8. Justificación de servidumbres aeronáuticas.

La totalidad del ámbito del estudio de detalle se encuentra incluido en las zonas de servidumbres aeronáuticas correspondientes al aeropuerto de Burgos. En el plano de servidumbres aeronáuticas del vigente PGOUB 2014 que se adjunta en la documentación gráfica del presente estudio de detalle se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Las cotas del terreno de la parcela se encuentran por debajo de 865 metros y las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 990 metros, por lo que hay un margen de 125 m para la altura de las edificaciones. La altura máxima de las construcciones que se proponen en el presente estudio de detalle en ningún caso va a sobrepasar los 125 m de altura, por lo que hay cota suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones.

2.9. Urbanización. Redes de servicios.

En el apartado de planos de este estudio de detalle se adjunta la información sobre la red de abastecimiento y saneamiento obrante en la documentación gráfica del vigente PGOUB 2014.

El proyecto de obras que se presente deberá justificar que la futura instalación que se proyecte contará con la urbanización y todos los servicios básicos necesarios para su correcto funcionamiento, atendiendo a los criterios de las correspondientes áreas municipales.

2.10. Justificación de que no se alteran las condiciones de ordenación general previstas en el Plan General.

Como ya se ha comentado, el presente estudio de detalle tiene por objeto, por un lado, la concreción de la categoría del uso dotacional que se prevé instalar sin alterar el uso característico que sigue siendo el dotacional y, por otro lado, el establecimiento de los parámetros de ordenación detallada para la ordenación de volúmenes, por lo que las determinaciones de ordenación general no se ven afectadas.



Por tanto, se trata de determinaciones de ordenación detallada que no alteran las determinaciones de ordenación general, ni tampoco los objetivos, criterios y demás condiciones vinculantes establecidas en el vigente PGOUB 2014.

2.11. Resumen ejecutivo y conclusión.

El presente estudio de detalle no modifica las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, limitándose a establecer los parámetros de la ordenación detallada para la parcela R1 de uso dotacional de equipamiento.

El estudio de detalle se redacta con el objeto de, por un lado, concretar la categoría del uso dotacional de equipamiento de contingencia a uso dotacional de equipamiento deportivo y, por otro lado, completar los parámetros de ordenación detallada, mediante el área de movimiento y las alturas que definen el sólido capaz donde pueden ubicarse las edificaciones.

De este modo, el presente estudio de detalle no modifica las determinaciones de ordenación general vigentes y respeta los objetivos, criterios y demás condiciones que le señalen otros instrumentos de carácter vinculante.

A juicio del técnico redactor, la actuación así planteada cumple la normativa urbanística de aplicación recogida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Burgos.

Burgos, abril de 2017.

La Arquitecto Municipal de la
Gerencia Municipal de Fomento,
Gema Arcusa Moragrega

El Técnico de Administración General
de la Gerencia Municipal de Fomento,
Carlos J. Hervada de Castro