



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE BURGOS

GERENCIA MUNICIPAL DE FOMENTO

Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de Burgos, de fecha 9 de febrero de 2018, relativo a la aprobación definitiva del estudio de detalle de parcela sita en calle Clunia n.º 7 del término municipal de Burgos, seguido en el procedimiento número 020/2012-PLA.

«El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 9 de febrero de 2018, acordó aprobar el siguiente dictamen:

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 30 de julio de 2017, acordó “aprobar inicialmente el estudio de detalle de ordenación de volúmenes y ajuste de alineaciones en parcela sita en c/ Clunia, n.º 7, promovido por la comunidad de vecinos del inmueble sito en c/ Clunia, n.º 7, según documentación técnica registrada de entrada en la Gerencia Municipal de Fomento el día 2 de junio de 2015, al número 570/15, con la prescripción recogida en el informe del Jefe del Departamento Jurídico y del Suelo de fecha 26 de junio de 2015, consistente en que, previamente a la aprobación definitiva deberá completarse el apartado 2.8 del documento para concretar las condiciones en que se hará efectiva la monetarización de la cesión del 10% del aprovechamiento al 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 156 de fecha 13 de agosto de 2015, prensa local (El Correo de Burgos de fecha 10 de agosto de 2015) y página web del Ayuntamiento de Burgos, sin que se haya formulado alegación alguna.

Con fecha 26 de enero de 2018 el Gerente de la Gerencia Municipal de Fomento ha emitido informe cuyo tenor se transcribe seguidamente:

“La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Burgos en sesión celebrada el día 30 de julio de 2015 acordó aprobar inicialmente el estudio de detalle de ordenación de volúmenes y ajuste de alineaciones en calle Clunia, n.º 7, de Burgos, según documento presentado en el Ayuntamiento de Burgos el día 1 de junio de 2015 por el Presidente de la Comunidad de Propietarios.

Transcurrido el periodo de información pública no se han presentado alegaciones contra el mismo.

Con el fin de dar cumplimiento a las prescripciones contenidas en el informe emitido el día 7 de octubre de 2015 por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, en cuanto a la inclusión en el documento de las indicaciones contenidas en él relativas a servidumbres aeronáuticas y en el informe emitido el día 22 de enero de 2016 por la Dirección General de la Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, en cuanto a justificación del



interés público de la propuesta y sobre el aumento de la edificabilidad en 327,90 m² y del número de alturas de la ordenación propuesta, de 5 a 7 alturas, teniendo en cuenta que el resto de los informes sectoriales se pronunciaron en sentido favorable a la ordenación propuesta, la Comunidad de Propietarios presentó, con fecha 12 de abril de 2016, nueva documentación refundida del estudio de detalle en el Ayuntamiento de Burgos para su tramitación.

Este documento refundido debió corregirse a solicitud del Departamento de Planeamiento de la Gerencia, quedando subsanadas las deficiencias advertidas mediante nuevo documento refundido presentado el día 9 de mayo de 2016.

Con fecha 28 de junio de 2016 se emitió informe por el Gerente de la Gerencia Municipal de Fomento señalando que la nueva documentación presentada no podía ser informada favorablemente por considerar que no corregía adecuadamente las indicaciones contenidas en el informe emitido por la Dirección General de la Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, relativas a que la justificación del aumento de plantas propuesto, de 5 a 7, para ocultar la medianera con el edificio colindante número 9, en realidad crea una nueva medianera vista con el edificio colindante de la calle Petronila Casado, con lo que el interés público de la ordenación del estudio de detalle parece cuestionable.

Advertida de estas deficiencias, la Comunidad de Propietarios promotora del estudio de detalle procedió a la elaboración de un nuevo documento que presentó en el Ayuntamiento de Burgos el día 6 de febrero de 2017 y que ha sido objeto de sucesivas correcciones hasta el presentado el día 1 de diciembre de 2017.

El planteamiento de partida del documento es que según la normativa actualmente en vigor, las condiciones de habitabilidad de las viviendas requieren hoy de mayor superficie construida que la exigida en la época de construcción del antiguo edificio existente en la parcela de calle Clunia, n.º 7.

En concreto, la adaptación a las exigencias técnicas actualmente en vigor sobre construcción de edificios de uso residencial en apartados relativos a cumplimiento de condiciones normativas sobre red general de accesos (anchura de escaleras y hueco de estas, instalación de ascensor), acceso a garaje, superficie de portal, necesidad de habilitar cuarto de bicicletas y contadores, supondría, en el caso de construir sobre la parcela de la calle Clunia, n.º 7, un edificio con el mismo sólido capaz que el anteriormente existente, una reducción de la superficie edificable útil de 347,57 m².

El estudio de detalle pretende compensar esta situación incrementando la edificabilidad en 291,23 m² (36,67 m² menos que en el estudio de detalle aprobado inicialmente), de forma que la edificabilidad pasa de 1.137,06 m² según la actual ordenación a 1.428 m², situando esa mayor edificabilidad, parte en el fondo edificable, que pasa de 15,50 m de media a 17 m (además se suprime la edificabilidad del patio, de 1 planta según la actual ordenación a 0 plantas según propuesta del estudio de detalle) y parte en altura, mediante la elevación parcial de dos plantas en la parte derecha del frente de fachada colindante con el edificio de 7 plantas, situado en calle Clunia, n.º 9, hasta



igualar la altura con la de la cornisa de este, pero manteniendo el número de 5 plantas actualmente existente en la parte izquierda de la fachada colindante con el edificio que hace esquina con la c/ Petronila Casado, para evitar la creación de una nueva medianera; de esta forma se resuelve la transición entre una altura y otra mediante un escalonamiento con tratamiento de fachada sobre la propia parcela.

El estudio de detalle justifica el interés público de la ordenación propuesta en el restablecimiento del equilibrio económico y social de la actuación, con el fin de que la nueva edificación pueda cumplir las condiciones más exigentes de accesibilidad establecidas en la normativa en vigor mediante la compensación parcial de la edificabilidad útil residencial que esas condiciones de accesibilidad representan sobre la actual volumetría edificable. Además, la ordenación propuesta resuelve de forma armónica la transición de 7 a 5 alturas con los dos edificios colindantes, eliminando por una parte la pared medianera actualmente existente con el edificio colindante de 7 plantas correspondiente al n.º 9 de la c/ Clunia e igualando la altura de 5 plantas con el edificio que hace esquina con la c/ Petronila Casado.

Sobre el incremento de edificabilidad propuesto (291,23 m²), el estudio de detalle prevé la cesión al Ayuntamiento del 10% (29,123 m²) mediante la monetarización de su valor en efectivo, que fija en 15.630,61 euros, a razón de 536,71 euros/m².

Esta propuesta de ordenación ha sido informada favorablemente por el Arquitecto Municipal del Departamento de Planeamiento con fecha 4 de diciembre de 2017.

Así mismo, con fecha 26 de enero de 2018 se ha emitido informe municipal de valoración del aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento. Según dicho informe este aprovechamiento tiene un valor total de 14.317,74 euros, a razón de 491,63 euros/m², por lo que el valor en metálico ofrecido cumple con el requisito previsto en el artículo 381.1 del RUCyL, que prevé la posibilidad de enajenar de forma directa el aprovechamiento de cesión municipal al propietario del ámbito de actuación al que este corresponde por precio no inferior a su valor de tasación, cuando dicho aprovechamiento no sea suficiente para adjudicar parcela edificable independiente al Ayuntamiento.

Por todo cuanto antecede se informa favorablemente el estudio de detalle según documento refundido presentado por la Comunidad de Propietarios de c/ Clunia, n.º 7, en el Ayuntamiento de Burgos el día 1 de diciembre de 2017".

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 de ordenación de volúmenes y ajuste de alineaciones en parcela sita en c/ Clunia, n.º 7, promovido por la Comunidad de Propietarios de c/ Clunia, n.º 7, según documento refundido presentado en el Ayuntamiento de Burgos el día 1 de diciembre de 2017.



Segundo. – Notificar el presente acuerdo al promotor y de conformidad con el artículo 61.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, notificarlo asimismo a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a la Administración de la Comunidad 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. – El promotor deberá abonar al Ayuntamiento de Burgos la cantidad de 15.630,61 euros, en concepto de monetización de la cesión obligatoria sobre el incremento del aprovechamiento en c/ Clunia, n.º 7, conforme al estudio de detalle presentado.

Quinto. – Notificar el presente acuerdo a Tesorería General para que realice la tramitación que proceda para el ingreso de antedicha cantidad.

Sexto. – 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 de lo dispuesto en el artículo 175.5 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local.

En Burgos, a 20 de febrero de 2018.

El Gerente de Fomento,
Carlos J. Hervada de Castro

* * *



- Relación de documentos que integran el estudio de detalle:
 - 1. – Memoria informativa.
 - 1.1. Objeto y emplazamiento.
 - 1.2. Antecedentes.
 - 1.3. Marco legal.
 - 1.3.1. Normativa urbanística de aplicación.
 - 1.3.2. Tramitación.
 - 1.4. Características y determinaciones de la parcela en su estado actual según el planeamiento vigente.
 - 1.5. Otros aspectos urbanísticos a señalar.
 - 2. – Memoria vinculante.
 - 3. – Anexos informativos a la memoria.
 - 3.1. Anexo 1. Notas simples informativas del Registro de la Propiedad n.º 1 de Burgos y datos catastrales.
 - 3.2. Anexo 2.
 - 3.3. Anexo 3.
 - 3.4. Anexo 4. Determinaciones acústicas vigentes en el ámbito del estudio de detalle.
 - 4. – Planos.
 - PI: Planos de información.
 - PI-01 Situación.
 - PI-02 Ordenación actual.
 - PI-03 Ámbito de actuación.
 - PI-04 Volúmenes edificados.
 - PI-05 Cartografía digital catastro, ortofoto y PGOU.
 - PO: Planos de ordenación.
 - PO-01 Ordenación sobre plano 4 del PGOU.
 - PO-02 Volúmenes propuestos.
 - PO-03 Plantas, alzados y sección propuestos.
 - PO-04 Alineación propuesta.
 - PO-05 Plantas y alzados a escala 1/250 formato A-3.
 - 5. – Estudio económico.
 - 5.1. Informe de sostenibilidad económica.

* * *



2. – MEMORIA VINCULANTE

En los siguientes apartados se expresan y justifican los objetivos y propuestas de ordenación del presente estudio de detalle de conformidad con lo establecido en el artículo 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y se justifican, así mismo, los requerimientos realizados por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos y los informes sectoriales.

2.1. – OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente estudio de detalle en suelo urbano consolidado se redacta con el objeto de modificar ciertas determinaciones puntuales de la ordenación detallada para los terrenos situados en la calle Clunia, n.º 7, de la ciudad de Burgos, todo ello en base al régimen que se establece en el art. 131 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

Su objetivo primordial es el de establecer una redistribución volumétrica en la ordenación de alturas y fondo edificable del solar resultante de la demolición de la edificación ruinoso de infraviviendas sita en calle Clunia n.º 7 con el doble objeto de mantener las superficies útiles de la edificación y también de ocultar total o parcialmente medianerías. El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, define infravivienda como la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable.

Esta propuesta de reordenación de volúmenes, previa a las obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos, tiene por objeto:

2.1.1. Superficie útil.

El primer objetivo de este documento es el de mantener los derechos que actualmente poseen los propietarios del inmueble, que se concretan en la superficie útil o disponible actual.

En el artículo 134 del PGOU de Burgos titulado Conceptos relativos a la edificabilidad y el aprovechamiento se definen los conceptos de superficie edificable o edificabilidad, cuyo cómputo queda regulado en el art. 135 del PGOU de Burgos, «... En el cómputo de la superficie edificada de un edificio se restarán de la suma de las superficies construidas de todas las plantas las siguientes superficies: ...» y de superficie útil, «... es la que, cumpliendo las condiciones de habitabilidad, resulta comprendida en el perímetro delimitado por las caras interiores de los paramentos terminados de un local (incluyendo como tales a las viviendas)».

Con la aplicación de las nuevas exigencias técnicas varía la proporción entre superficie útil y construida, que se concreta en la necesidad de un incremento de la superficie edificable en 94,57 m².

Mantener las dos viviendas por planta supondría un sustancial incremento del fondo edificable motivado tanto por el incremento de las superficies construidas cerradas como por el correspondiente a la red de accesos que forzosamente debe incluir un ascensor y escalera protegida.



Con independencia de lo anteriormente expuesto debemos tener en cuenta otros elementos que hoy son necesarios pero que no lo eran en el momento de construcción del edificio. Se trata de elementos necesarios a ubicar tanto en planta baja como en las diferentes plantas piso.

En cuanto a la red de accesos debemos indicar que es obligatorio disponer de un ascensor, las dimensiones de la escalera son mayores y también se precisa un recinto independiente. Supone un incremento por planta de 18,60 m², que para las cinco plantas supone un total de 93,00 m².

La dotación obligatoria de plazas de garaje exige una red de accesos desde la vía pública hasta la planta de sótano que comprenden tanto escalera como rampa. Teniendo en cuenta una longitud de rampa de 25,00 m para un ancho de 4,40 a estos elementos les corresponde una superficie edificable de 110,00 m².

El Plan General exige para el portal unas dimensiones mínimas que se deben mantener hasta alcanzar el arranque de las escaleras y del ascensor. Supone un incremento de 25,50 m², considerando un ancho de 3,00 m en una longitud de 8,50 m.

También es obligatorio disponer de un cuarto de bicicletas (1,5 m² por vivienda), acceso a patio trasero y cuartos de contadores. Supone una superficie de 24,50 m².

CONCEPTO	SUPERFICIE	PLANTAS	TOTAL
Red accesos	18,60 m ²	5	93,00 m ²
Acceso a garaje	110,00 m ²	1	110,00 m ²
Portal	25,50 m ²	1	25,50 m ²
Bicicletas contadores ...	24,50 m ²	1	24,50 m ²
		TOTAL	253,00 m ²
	Justificado en el apartado anterior		94,57 m ²
	TOTAL		347,57 m ²

Lo que supone un total de 347,57 m².

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 26, 1. c) del Reglamento de Urbanismo un incremento de superficie edificable superior a 341,12 m² supondría un cambio de categoría pasando a suelo urbano no consolidado.

Superficie edificable	1.137,06 m ²
30 por ciento	341,12 m ²

2.1.2. Medianerías.

Observando las condiciones establecidas en el art. 175.3 del PGOU de Burgos relativas a la armonización de cubiertas, cornisas..., planteamos la eliminación de la medianera existente contra el edificio de calle Alfonso X el Sabio, consiguiendo una transición hacia el edificio sito en la esquina con calle Petronila Casado sin crear una medianera nueva, todo ello así mismo de acuerdo con el art. 9 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.



La concreción de la propuesta afecta a otros dos parámetros urbanísticos: número de alturas y línea límite de edificación. La configuración volumétrica es la reflejada por las alturas grafiadas y las líneas de cambio de altura.

2.2. – DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

La ordenación de volúmenes que se propone introducir mediante el presente estudio de detalle supone un nuevo planteamiento con respecto a las condiciones de ordenación detallada previas contenidas en la normativa urbanística y en los planos de ordenación del PGOU.

Proponemos la elevación parcial de dos plantas en la parte derecha del frente de fachada a la calle Clunia respecto de las previstas en el PGOU (PB+4), plantas que se adosarían al edificio colindante por su margen derecho, el cual cuenta con planta baja más seis plantas más un ático retranqueado. De tal manera, se igualaría la cornisa en esta colindancia, ocultándose la medianería que generada con la ordenación vigente.

Para evitar la creación de una nueva medianería proponemos mantener las actuales alturas en la parte izquierda de la parcela. De este modo se produce un escalonamiento de la futura edificación.

2.2.1. *Justificación de las alturas y superficie edificable propuestas.*

La edificación sita en la calle Clunia, n.º 7 tiene una antigüedad de sesenta y cuatro años (1952), siendo en su origen una edificación de carácter social consecuencia de la promoción de viviendas de protección de dicha época. Por este hecho, los materiales empleados en su construcción destacan por la pobre calidad de los mismos, que han generado que pese a que la edad del edificio no es excesiva (existen numerosos edificios en Burgos con una mejor evolución de los mismos al transcurso del tiempo), el deterioro cuantitativo de sus elementos ha devenido en un estado que sin llegar a ser considerado como ruina física y sin que exista un peligro concreto de derrumbamiento, sí que presentaba unas características propias que hacían necesaria una intervención de carácter estructural que aconsejaban su derribo y posterior reposición, siendo este hecho reconocido por la propia sección de obras del Ayuntamiento de Burgos.

Asimismo, dada la fecha de construcción, el citado edificio no contaba con las exigencias que provienen del Código Técnico de la Edificación, tanto en elementos de seguridad como en los de accesibilidad, ni cumplía de manera mínima el espacio de escaleras y hueco acorde con la normativa actual, ni contaba con elementos elevadores, a pesar de ser un edificio de cuatro plantas.

Resulta evidente la necesidad de llevar a cabo una actuación sobre el medio urbano consistente en realizar obras de rehabilitación edificatoria, ya que existe una situación de insuficiencia y degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, actuación que no es posible obras de nueva edificación en sustitución del edificio previamente demolido.

Para poder llevar a cabo las obras de reconstrucción del edificio declarado en ruina precisamos alterar las condiciones volumétricas de la parcela con dos orientaciones: Mantener la superficie útil existente y ubicar nuevos elementos necesarios en base a la



normativa técnica. Las nuevas exigencia técnicas requieren una nueva correlación entre superficie útil y construida que se traduce en un incremento de edificabilidad pero también el poder incluir en el sólido capaz nuevos elementos cuya superficie construida computa edificabilidad y son los elementos recogidos en el artículo 135 del PGOU Burgos titulado Cómputo de la superficie edificada, teniendo en cuenta la distinción entre superficie construida, superficie edificable o edificabilidad y superficie útil.

Para lograr este objetivo tenemos dos opciones.

La primera de ellas consistiría en ampliar el fondo edificable del edificio (hoy de 15,20 a 15,70 metros medidos desde el frente de fachada) en las alturas edificables, dado que el fondo de parcela llega hasta los 30 metros en la planta baja. Dicha opción técnica fue parcialmente desechada debido a la imposibilidad manifiesta de proceder a ampliar el fondo edificable dentro de la misma parcela, debido a que el incremento supondría perjuicio en las parcelas colindantes, por afectar tanto a servidumbres de vistas ya generadas y a ventanas ya existentes. El nuevo fondo edificable queda fijado en diecisiete metros (17,00 m).

La otra opción técnicamente posible es por el incremento de alturas alcanzando las siete plantas del edificio colindante, dos alturas más de las ya existentes, pero limitando la ocupación para no crear una nueva medianería al este. La línea de cambio de altura se sitúa paralela al lindero oeste y separada dos metros (2,00 m) lo que permite la apertura de huecos eliminado la medianería.

2.2.2. Medianería.

El informe emitido por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Junta de Castilla y León contiene, por remisión al informe del Servicio de Urbanismo de 14 de diciembre de 2015 nos indica que se ajuste el parámetro de la altura a lo que se establece en el artículo 294.8 de la Normativa del PGOU Burgos.

En relación con la subsanación del parámetro relativo a la altura, el informe del Servicio dice que en la memoria, tanto en el estado actual como en la propuesta, para señalar el número de plantas indica 5 y 1 (actual) y 7 y 1 (propuesta), cuando en el apartado 8 del artículo 294 de la Normativa del PGOU Burgos especifica que sobre la altura máxima se permiten los torreones y podrá construirse una planta de ático sujeta a ciertas condiciones. A este respecto procede indicar que la referencia a «5 y 1 (actual)» y «7 y 1 (propuesta)» de la memoria no se ha interpretado correctamente en el informe sectorial, ya que lo que estas referencias quieren reflejar es que la parcela edificable se distribuye en dos ámbitos de diferente altura, uno sobre la alineación, de 5 alturas que pasa a 7 alturas en la propuesta y otro, desde el límite del fondo edificable en alturas hasta el fondo de la parcela, en que se levanta una única altura. Por lo tanto la referencia a «5 y 1» o «7 y 1» está describiendo dos espacios con diferente altura máxima existentes en la parcela, no un único espacio con altura máxima de «5 y 1» o «7 y 1», situación esta última que, de producirse, efectivamente incumpliría el artículo 294 de la Normativa del PGOU Burgos.

La ordenación urbanística propuesta mejora las condiciones urbanísticas actualmente existentes, ya que con ella se permite homogeneizar los aleros de las



edificaciones que forman parte de la manzana y en concreto en el frente de fachada de la calle Clunia, y eliminar medianerías vistas indeseables, todo ello conforme al artículo 175 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Burgos que dice textualmente en su apartado 3: «Se cuidara especialmente la armonización de sistemas de cubierta, cornisas, posición de los forjados, ritmos de huecos y macizos...».

Las edificaciones sitas en la calle Petronila Casado números 10, 12, 14 y 16 tienen una altura de plantas de B+5 contando con torreones superiores en algunas de las zonas de la edificación, visibles desde el vial de calle Clunia. La edificación de calle Clunia, n.º 7 tiene B+4. Por el contrario las edificaciones de calle Clunia n.º 9, calle Alfonso X el Sabio, n.º 1 y 3, tienen un número de plantas B+7 y en algunas zonas B+8, lo que hace actualmente que el frente de fachada de las edificaciones en la calle Clunia sea en cuanto a alturas completamente heterogéneo, suponiendo un escalonamiento que destruye la continuidad lineal de la fachada en su cornisa en todo el frente de manzana.

Se pretende una homogeneización de la calle con un escalonamiento menos acusado de los volúmenes de todas las edificaciones que dan al frente de la calle Clunia, y el tratamiento de la gran medianera existente entre los portales n.º 7 y n.º 9 de la calle Clunia. Se conseguiría de esta manera una progresiva alineación de las alturas de los edificios de este a oeste de la calle Clunia, sin que se den los escalonamientos actuales quedando al este el edificio con 8 y hasta 9 alturas en alguno de sus puntos (Clunia n.º 9), decreciendo progresivamente en alturas en Clunia, n.º 7 y en el edificio más al oeste del frente (Petronila Casado 10 esquina Clunia).

Para evitar la creación de una nueva medianería proponemos un retranqueo de dos metros (2,00 m) en el lindero norte a partir de la quinta planta, creando así una fachada en nuestro edificio por encima de la edificación de la c/ Petronila Casado.

De este modo la parcela objeto del presente estudio de detalle contaría con tres áreas diferenciadas para cero (0), cinco (5) y siete (7) alturas. De este modo en cuanto al número de plantas indicaremos 5 y 1 (actual) y 5, 7 y 0 (propuesta).

Con esta ordenación al entorno en el que se ubica, repercutiendo este hecho en el beneficio de la ciudad (tanto en estética como en seguridad y salubridad), parece claro la existencia del interés general de la misma, no en el sentido propio que tal concepto se atribuye a dotaciones de carácter general, sino en la de mejora de la calidad de la edificación en concreto y en la repercusión que dicha mejora pueda tener en el entorno de su localización.

2.2.3. Superficie edificable.

En cuanto a la justificación del interés público del aumento de edificabilidad propuesto, el informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Junta de Castilla y León contiene, por remisión al informe del Servicio de Urbanismo de 14 de diciembre de 2015, concluye al respecto que «el ED aumenta la edificabilidad en 373 m² y la altura en dos plantas, pasando de cinco a siete. En relación con el aumento de edificabilidad, lo justifica en la supuesta pérdida de aprovechamiento lucrativo como consecuencia de la aplicación del Código Técnico de la Edificación. El aumento de las



plantas lo justifica para ocultar la medianería con el edificio del número 5, cuando en realidad crea una nueva medianería vista con el edificio colindante de la calle Petronila Casado». Por todo ello, no es justificable ni el aumento de la edificabilidad ni el aumento de la altura propuesta.

El planeamiento urbanístico es un documento de ordenación de la ciudad que debe tener muy presente el importante papel que en dicha ordenación tiene el factor económico, ya que la ejecución de sus determinaciones depende sustancialmente de la viabilidad económica que subyace en referida ordenación. El interés público de la ordenación urbanística no consiste, pues, solamente en dibujar una propuesta de la ciudad deseable, sino en hacer compatible esa propuesta con el contenido económico que necesariamente ha de conllevar, para asegurar así que aquella se pueda llevar a cabo.

La actuación que se pretende realizar en la calle Clunia, n.º 7 incluye el derribo de la edificación anterior y la reposición del solar resultante mediante la construcción de un nuevo edificio. Dado el deficiente estado y la baja calidad de la edificación existente, la propiedad consideró preferible instar la ruina del edificio y proceder a levantar una nueva edificación en vez de introducir parches temporales en la totalidad de la edificación mediante actuaciones aisladas de reforma, que supondrían a la larga un incremento mayor en los costes, con una menor vida útil de la edificación, en comparación con la vida útil de la nueva edificación, con el inconveniente añadido que el resultado final de esa reforma obligaría a reducir la edificabilidad hasta ahora destinada a vivienda para poder cumplir con las nuevas exigencias en materia de calidad de la edificación. Este criterio ha sido compartido por el Ayuntamiento, quien mediante Decreto de 24 de marzo de 2011 ha declarado la ruina del inmueble existente.

Por ello, el estudio de detalle propone una actuación más profunda que no solo mejora las condiciones de la propia edificación sino que contribuye a mejorar el resultado urbano en su entorno. Es una solución más eficiente económicamente, más interesante urbanísticamente y acorde con los objetivos fijados por la más reciente normativa en materia urbanística, que establecen como prioridad la ejecución de actuaciones de regeneración en la ciudad consolidada que permitan mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos.

Sin embargo, también es una actuación más costosa que la simple ejecución de unas obras de reforma, por lo que el estudio de detalle propone incrementar la edificabilidad en los términos que en él se establecen, respetando en todo caso los límites establecidos en la legislación aplicable, con el fin de hacer compatible la ordenación propuesta con el contenido económico subyacente adecuado que permita asegurar que aquella se pueda llevar a cabo. En el documento aprobado inicialmente proponíamos un incremento de 327,90 m², ahora con la nueva justificación proponemos 291,23 m².

Aunque hemos justificado un posible incremento de 347,57 m² no alcanzamos esta cifra al proponer reducir en una altura la zona situada tras el fondo edificable encajando toda la volumetría en este espacio comprendido entre la alineación exterior y el fondo edificable.



En todo caso, el incremento de la edificabilidad propuesto lleva aparejado el consiguiente deber de cesión al Ayuntamiento del 10% sobre dicho incremento, para hacer efectivo el principio legal de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción del urbanismo.

La propuesta de ordenación de volúmenes del presente estudio de detalle se acomoda a la edificación colindante existente en su medianería derecha tal y como justifica el plano donde se grafía la sección superpuesta del edificio existente y la ordenación de volúmenes que se propone, quedando la nueva ordenación dentro de la envolvente que define el edificio existente e igualando los gálibos que definen las edificaciones.

La elevación parcial permite evitar la reproducción del problema creando una nueva medianería a la izquierda, circunstancia señalada en el informe de la Junta de Castilla y León.

Todo lo anterior queda reflejado tanto en la presente memoria como en los documentos gráficos, al incluirse un preceptivo estudio comparativo de aprovechamientos, en el cual se especifica tanto la superficie edificable máxima inicial, calculada de acuerdo con la normativa vigente, como la propuesta con la modificación de volúmenes, resultando un incremento de superficie edificable cuantificado en 291,23 m² en ambos estados actual y modificado.

En lo que se refiere al número de viviendas, debe señalarse que las vigentes ordenanzas del PGOU en suelo urbano consolidado, incluida la de ensanche, carecen de determinaciones en materia de densidad de uso o población, no introduciéndose tampoco en el presente E.D. determinación alguna al respecto.

Consecuentemente no resulta preciso hacer previsión especial alguna en relación con los arts. 172 y 173 del RUCyL en tanto que no se producen cambios en espacios libres o equipamientos o incrementos de edificabilidad o densidad de uso.

Asimismo, el presente estudio de detalle no altera el régimen de uso principal y compatibles establecido en el PGOU de Burgos para la ordenanza reguladora aplicable, Ensanche (ENS), determinado en el art. 295 de la Normativa Urbanística, donde se indica como «... El régimen de usos se adaptará a lo establecido en la tabla general de usos...». El presente documento no introduce alteración de dicho régimen de usos, toda vez que su contenido se reduce a establecer ciertos aspectos volumétricos que afectan exclusivamente a las plantas de piso, que seguirán destinándose al uso de vivienda, con un leve incremento de la edificabilidad inicial, manteniéndose en todos sus términos la volumetría y edificabilidad para el uso previsto en la planta baja, en los términos establecidos por el vigente PGOU.

Con el parámetro de edificabilidad obtenido en el punto n.º 4 de la memoria informativa (y planos), asignada por el Plan General, y teniendo presente lo dispuesto en la Sección 4 Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento (arts. 133 a 137) de la Normativa Urbanística así como los artículos 131 y posteriores del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se ordena volumétricamente la presente parcela, resultando una edificación con altura variable entre de PB+4 y PB+6 plantas, rectificando y ampliándose el fondo edificable que será de diecisiete metros (17,00 m).



Con la presente propuesta de ordenación se obtiene una edificación más acorde con las edificaciones colindantes existentes, ocultándose la medianería existente por la colindancia derecha evitando la creación de una nueva medianería en el lindero izquierdo.

El proyecto arquitectónico que se redacte para la definición del futuro edificio repartirá la edificabilidad total máxima, incluidos los derechos de ático y de vuelo, siempre dentro del volumen o sólido capaz que aquí se define (fondo edificable: 17,00 m, alturas PB+4 y PB+6), según documentación gráfica, debiendo cumplirse igualmente la distribución de superficies construidas por planta propuestas y el resto de las ordenanzas de edificación y usos del PGOU aplicables, al margen de las determinaciones específicamente establecidas en el presente estudio de detalle.

2.3. – JUSTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS REGULADORAS ESPECÍFICAS DEL PGOU PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Como se señaló anteriormente, el art. 19 de las Normativa Urbanística del PGOU de Burgos regula la posibilidad de tramitar estudios de detalle, de acuerdo con las bases y criterios que en dicho precepto se señalan, siendo de aplicación al caso los contenidos en los apartados 1 y 2 del mismo, que pasamos a analizar.

A) En el punto 1 queda establecido como:

«...Los estudios de detalle tendrán los objetivos definidos en la legislación vigente. En el caso de que la ordenación detallada ya esté establecida en el planeamiento, los Estudios de Detalle pueden completarla y modificarla, en cuyo caso la memoria deberá detallar que no se alteran las condiciones de ordenación general previstas en el Plan ...».

En nuestro caso proponemos modificar la ordenación detallada establecida en el PGOU quedando justificada la no alteración de las condiciones de ordenación general.

B) En el punto 2 queda establecido como:

«... En todos los estudios de detalle:

a) La memoria incorporará cuadro de características en el que se recoja la superficie edificable, ocupación del suelo, fondos edificables y alturas máximas resultantes de la ordenación propuesta.

b) En todo caso, habrá de justificarse el mantenimiento como mínimo de las superficies de dotaciones públicas preexistentes o previstas por el planeamiento general.

c) Los planos deberán reflejar el parcelario y, si el estudio de detalle contempla la ordenación de volúmenes, deberá incluir los perfiles de la edificación, con inclusión de la existente en las fincas colindantes...».

2.4. – REGULACIÓN NORMATIVA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE. JUSTIFICACIÓN DE EXTREMOS DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León regula la figura de los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado en los arts. 131, 132, 133 y 136, respectivamente, «Objeto», «Coherencia con el planeamiento general», «Determinaciones en suelo urbano consolidado» y «Documentación», aspectos normativos que se pasan a detallar, justificando su cumplimiento.



Art. 131: «Objeto».

Dicho precepto establece que es objeto de los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado el de completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada. Las determinaciones de ordenación detallada vienen tasadas en el art. 42 de la Ley de Urbanismo (las de ordenación general en el 41), consistiendo éstas básicamente en cuestiones de calificación, entendidas como la asignación pormenorizada del uso, intensidad de uso y tipología edificatoria. El tipo de determinaciones que se abordan en el presente documento, que son reajustes de orden volumétrico en parcela, se encuentran claramente dentro del campo de determinaciones de ordenación detallada, por tanto, dentro del campo de aplicación de este tipo de instrumentos de planeamiento.

Art. 132: «Coherencia con el planeamiento general».

El municipio de Burgos cuenta con un instrumento de planeamiento general en vigor que es el actual PGOU, aprobado en 2014, redactándose el presente E.D. dentro de su marco, sin suprimir, modificar o alterar determinaciones de ordenación general, respetándose los objetivos, criterios y demás condiciones que señalan los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general, todo de acuerdo con la justificación que se contiene en este y otros apartados de esta memoria.

De hecho, como se ha indicado en apartado anterior, el estudio de detalle se inscribe en el marco de una regulación específica del PGOU (art. 19 Normativa Urbanística) a los efectos de su redacción en el suelo urbano consolidado, que establece bases y criterios en este sentido, lo que ratifica su coherencia y encaje dentro del planeamiento general, en la medida en que es el propio PGOU quien establece de forma expresa los mecanismos y normas para su formulación y desarrollo.

El E.D. identifica con claridad las determinaciones de ordenación detallada objeto de modificación, como se indica en distintos apartados de esta memoria. Igualmente es coherente con los objetivos de la actividad urbanística pública, y compatible con el planeamiento sectorial (su ámbito de actuación y sus efectos sobre todo tipo de aspectos sectoriales son de escasísima entidad), con el planeamiento de los municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establecen los instrumentos de ordenación del territorio. De hecho, su ámbito territorial carece de incidencia alguna sobre planeamiento o municipio limítrofe y no consta la existencia de directrices territoriales específicas aprobadas para el área de influencia del municipio burgalés. No consta que los instrumentos de ordenación del territorio con afección al término municipal de Burgos tengan incidencia específica sobre el ámbito objeto de ordenación, tanto por las determinaciones que contienen (de carácter sectorial básicamente) como por su ámbito de aplicación. Por otra parte, el tipo de determinaciones de detalle que se contienen en el presente instrumento carecen de incidencia sobre los contenidos característicos de los instrumentos de ordenación territorial, de alcance mucho más general.

Los terrenos en cuestión carecen de afección en cuanto a protección o catalogación de la edificación, y no se encuentran incluidos en ningún tipo de planeamiento especial.



Art. 133: «Determinaciones en suelo urbano consolidado».

El presente documento se limita a establecer determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar la que ha establecido el planeamiento general, de las señaladas en los art. 92 a 100 del RUCyL, en concreto, de las de calificación que regula el art. 94, en términos de asignación de tipología arquitectónica, mediante una redistribución volumétrica, manteniéndose la intensidad de uso con un incremento de edificabilidad. La escasa entidad y alcance del estudio de detalle hace que éste no suponga una ordenación detallada sustancialmente distinta de la vigente, de forma que los terrenos debieran ser considerados como suelo urbano no consolidado conforme al artículo 26.

Art. 136: «Documentación».

El presente documento contiene una memoria vinculante donde se expresan y justifican sus objetivos y propuestas de ordenación. Esta memoria contiene igualmente en su epígrafe 7 un resumen ejecutivo comprensivo de los extremos que en este artículo se señalan.

Además de estos aspectos, en este apartado se justifican los siguientes extremos:

– Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del E.D. respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

En apartados anteriores se han cumplimentado estos extremos, a los que nos remitimos, poniendo de manifiesto que las determinaciones que se contienen en el estudio de detalle tienen lógicamente carácter de ordenación detallada, por cuanto no hay afección de determinaciones de ordenación general. Su relación con los criterios del PGOU también queda señalada, en tanto que el art. 19 de su Normativa urbanística establece las bases para la elaboración y desarrollo de este tipo de documentos (ver epígrafes 2, 3 y 4 de esta memoria).

– En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico, o bien relación y justificación de las modificaciones de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Nos remitimos igualmente a distintos epígrafes de esta memoria y planos, donde se da cumplimentación a estos extremos (ver apartados 2, 3, 4 y 6 de esta memoria). El estudio de detalle no produce una sustitución total de la ordenación detallada establecida previamente, ni tiene por objeto completar la misma, sino introducir ciertas modificaciones en ciertos elementos o parámetros de dicha ordenación detallada de carácter volumétrico.

El presente documento no tiene por objeto el desarrollo de sectores de suelo urbano consolidado, por cuanto la documentación exigible sería la que se señala en el art. 136 para el supuesto específico que nos ocupa, incluyéndose con la amplitud suficiente, complementada con los correspondientes planos de información y ordenación.



2.5. – INTERÉS PÚBLICO. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El interés público, conveniencia y oportunidad del presente estudio de detalle se sustenta en que su elaboración viene determinada en el marco de una regulación específica que se contiene en el propio PGOU (art. 18 Normativa urbanística), estableciendo criterios para su desarrollo en el ámbito del suelo urbano consolidado. Estando contenidos en dicha regulación los criterios y bases que regulan la formulación de estos instrumentos, cuyo objeto es el de resolver cuestiones puntuales de la trama urbana acerca de tratamiento de medianerías e igualación de cornisas, se estima que el interés público, conveniencia y oportunidad están implícitos en el propio planeamiento general, que establece de forma reglada los fines y normas perseguidas en cuanto a tratamiento de la imagen urbana, lo que se aborda mediante el presente documento.

Dado que uno de los fundamentos del presente estudio de detalle consiste en igualar cornisas y eliminar total o parcialmente medianerías colindantes de edificios ya existentes, en base a la habilitación y regulación que expresamente se sustenta en la normativa urbanística del planeamiento general, debe suponerse la conveniencia e interés público que emana de la regulación normativa.

Mediante tal regulación han sido desarrollados en el término municipal de Burgos, con el objetivo señalado, buen número de Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado, tanto en base al PGOU anterior, como en base al nuevo PGOU, del que éste constituye su revisión, estando sus normas reguladoras heredadas del anterior.

En el apartado 3 del art. 175 de la Normativa Urbanística del PGOU de Burgos titulado Composición de fachadas y edificios se hace la siguiente mención: «... Se cuidará especialmente la armonización de sistemas de cubiertas, cornisas, posición de los forjados, ritmos de huecos y macizos, materiales, composición, colores y detalles constructivos...». En nuestro caso proponemos una transición armónica entre una edificación de siete plantas y otra de cinco.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, define el concepto de infravivienda como la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. No reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, tampoco las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación. El edificio no cumple con los requisitos exigibles de seguridad, habiendo sido declarado en ruina, ni tampoco con los de accesibilidad, no cuenta con ascensor, ni de habitabilidad.

Por otra parte las actuaciones sobre el medio urbano son aquellas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten tanto a edificios como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva



edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. En nuestro caso no es posible realizar obras de rehabilitación edificatoria por tratarse de un edificio declarado en ruina, planteando la construcción de una edificación de nueva planta que deberá adecuarse a todas las condiciones exigibles a la edificación.

Para que el nuevo edificio pueda mantener las características previas a la demolición en cuanto a superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables precisamos de un incremento de superficie edificable de 347,57 m², habiendo propuesto un incremento de 291,23 m², inferior a los 327,90 m² cuantificados en el documento aprobado inicialmente.

El art. 142 de la Normativa Urbanística del PGOU, titulado Calidad de la edificación, indica como los proyectos de edificación deberán contener la justificación del cumplimiento de la Normativa vigente en materia de construcción, tanto municipal como de carácter general, que hacen referencia al ahorro de energía, aislamiento térmico y aislamiento acústico, y contendrán soluciones constructivas que protejan al edificio de las inclemencias atmosféricas. Cumplir lo dispuesto supone un mayor espesor de muros y tabiques, elementos que computan edificabilidad. El art. 144 de la Normativa Urbanística del PGOU regula la ventilación e iluminación de piezas habitables, señalando como la calidad del aire interior deberá en todo caso cumplir la exigencia HS-3-1 del CTE y las disposiciones constructivas que conlleva.

2.6. – ESTADO ACTUAL Y ESTADO MODIFICADO. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS RESPECTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PREVIA.

Aún por lo elemental del presente estudio de detalle, al existir una reordenación de volúmenes se hace preceptivo establecer un estudio comparativo para cumplir con lo especificado en los arts. 131 y posteriores del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, quedando suficientemente claro al establecer la comparación entre el estado actual y el modificado.

La ordenación de volúmenes que se propone introducir con respecto a las condiciones de ordenación detallada previas contenidas en la normativa urbanística y en los planos de ordenación del PGOU consiste en la elevación parcial de dos plantas en la parte derecha del frente de fachada a la calle Clunia, todo ello respecto de las previstas en el PGOU (PB+4), plantas que se adosarían al edificio colindante por su margen derecho, el cual cuenta con planta baja más seis plantas más un ático retranqueado. De tal manera, se igualaría la cornisa en esta colindancia, ocultándose parcialmente la medianería que se genera con la ordenación vigente. Dicha planta cuarta se interrumpiría a dos metros (2,00 m) de la colindancia izquierda, alcanzándose en este punto la altura reguladora fijada por el PGOU vigente.

La propuesta de ordenación de volúmenes del presente estudio de detalle se acomoda a la edificación colindante existente en su medianería derecha tal y como justifica el plano donde se grafía la sección superpuesta del edificio existente y la ordenación de volúmenes que se propone, quedando la nueva ordenación dentro de la envolvente que define el edificio existente e igualando los gálibos que definen las edificaciones.



El incremento tanto del fondo edificable en plantas piso como el correspondiente a estas nuevas plantas parciales sí altera la edificabilidad total de la volumetría inicial, lo que supone un incremento en cuanto a la superficie edificable de 291,23 m² coincidente con el sólido capaz propuesto.

Todo lo anterior queda reflejado tanto en la presente memoria como en los documentos gráficos, al incluirse un preceptivo estudio comparativo de aprovechamientos, en el cual se especifica tanto la superficie edificable máxima inicial, calculada de acuerdo con la normativa vigente, como la propuesta con la modificación de volúmenes, resultando la misma superficie edificable en ambos estados actual y modificado. En planos se observan igualmente las condiciones de sección y gálibo que deberán observarse en el nuevo edificio a construir, todo ello en consonancia con las condiciones del edificio colindante por su lado derecho o este.

Estudio comparativo de la edificabilidad resultante:

A) Edificabilidad que otorga el Plan General de Ordenación Urbana a la presente parcela en su estado actual, según lo desarrollado en el punto n.º 4 de la memoria informativa y en los documentos gráficos correspondientes del presente estudio de detalle:

Número de plantas	Superficies	Edificabilidad
1	174,76 m ² s	174,76 m ² s
5	192,46 m ² s	962,30 m ² s
TOTAL	367,22 m ² s	1.137,06 m² s

La superficie edificable es coincidente con el sólido capaz.

Total superficie edificable en la parcela 1.137,06 m² coincidente con el sólido capaz, tal como queda indicado en el apartado 6 del art. 294. Condiciones de la edificación de la Normativa Urbanística del PGOU de Burgos.

«... Para la determinación de la edificabilidad asignable a una parcela se tendrá en cuenta que la superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura máxima permitida, en número de plantas, que figura en los planos correspondientes, por la superficie de parcela comprendida entre la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo máximo edificable. Si en el plano PO4 no se ha grafiado línea de fondo máximo edificable pero sí una definición de volúmenes con alturas y líneas de cambio de altura, se entenderá únicamente a los efectos de este artículo que la edificabilidad es la correspondiente a los volúmenes definidos en el PO4...».

B) Edificabilidad obtenida con la modificación de volúmenes según la solución que se especifica en el punto n.º 2 de la presente memoria vinculante y en el documento gráfico respectivo del presente estudio de detalle:

Número de plantas	Superficies	Sólido capaz
0	153,39 m ² s	0 m ² s
5	34,26 m ² s	171,30 m ² s
7	179,57 m ² s	1.256,99 m ² s
TOTAL	367,22 m ² s	1.428,29 m² s

La superficie edificable es coincidente con el sólido capaz.

El incremento de superficie edificable propuesto es de 291,23 m².



2.7. – VALORACIÓN ACTUALIZADA (ESTUDIO DE MERCADO Y DETERMINACIÓN DEL VALOR).

Se adjunta junto con el presente documento refundido de estudio de detalle de la c/ Clunia, n.º 7. Valoración efectuada por Técnico que suscribe, que se corresponde con la valoración actualizada de la que ya se presentó en el documento incorporado al Expediente 20/12 de fecha noviembre 2014.

Los m² de superficie edificable, coincidente con el sólido capaz, que le corresponden al Ayuntamiento de Burgos en virtud del 10% del incremento conseguido en virtud del presente estudio de detalle en aplicación del artículo 41.1.c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, son 29,12 m².

Que la valoración de dichos 29,123 m² edificables en virtud de la valoración (536,71 euros/m²) que se adjunta es de quince mil seiscientos treinta euros con sesenta y un céntimos (15.630,61 euros).

Que entiende esta parte que la mejor opción para el Ayuntamiento de Burgos es la monetarización económica de dicha cantidad para dedicarla al fin que dicho organismo destine más oportuno.

2.8. – RESUMEN EJECUTIVO.

En cumplimiento de lo preceptuado en el art. 112 del RUCyL, que a su vez recoge la prescripción del vigente texto refundido de la Ley de Suelo, se incluye, como parte integrante de la presente memoria vinculante, un denominado «resumen ejecutivo» de la ordenación propuesta, con los siguientes contenidos:

1.º) Ámbito donde la nueva ordenación altere la vigente con un plano de situación e indicación del alcance de dicha alteración. El plano de situación inserto a continuación da cuenta del ámbito de incidencia del presente documento (solar resultante de la demolición de la edificación sita en el n.º 7 de la calle Clunia, Burgos, de 373,00 m²), cuyos terrenos se describen igualmente a lo largo de la presente memoria, especialmente en el epígrafe 1 de la memoria informativa, al que nos remitimos y planos de información, estimándose que con ello se cumplimenta este extremo legal. El alcance de dicha alteración se refiere a determinaciones de ordenación detallada de carácter meramente volumétrico, que se describe pormenorizadamente también en la presente memoria y planos adjuntos, con lo que en este apartado nos remitimos íntegramente también a dichos documentos en orden a cumplimentar este extremo.

Mediante el presente estudio de detalle alteramos la ordenación de la manera representada en el siguiente cuadro resumen tanto en alturas, fondo edificable y edificabilidad.

CUADRO SÍNTESIS

RESUMEN EJECUTIVO		
ÁMBITOS DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE		
	ORDENACIÓN VIGENTE	ORDENACIÓN PROPUESTA
	NORMA ZONAL ENSANCHE (ENS)	
Fondo edificable	De 15,20 a 15,70	17,00
Alturas	5 y 1	7, 5 y 0
Edificabilidad	1.137,06 m ²	1.428,29 m ²

El incremento de edificabilidad es de 291,23 m².



2.º) Ámbito donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

En relación con esta prescripción, debe entenderse que el ámbito donde debe acordarse la suspensión de licencias se corresponde exactamente con el área de ordenación señalada y que se refleja igualmente en el plano adjunto. No obstante lo anterior, debe observarse que esta materia viene en realidad determinada por los principios generales del procedimiento administrativo aplicables en la tramitación del planeamiento, y que en el caso de Castilla y León se encuentran expresamente reglados en su legislación urbanística reguladora. Así, la suspensión de licencias constituye uno de los efectos automáticos del acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento, tal y como establece el art. 156 del RUCyL.



Ámbito de actuación del estudio de detalle

2.9. – OTRAS DETERMINACIONES. RELACIÓN CON LA NORMATIVA SECTORIAL.

A los efectos de establecer las relaciones del presente estudio de detalle con lo establecido en otro tipo de normas o legislación sectorial, justificando en su caso su cumplimiento, se incorporan los siguientes apartados:

2.9.1. *Relación con la accesibilidad.*

El presente estudio de detalle afecta exclusivamente a un suelo clasificado como urbano consolidado, de dominio privado, y que no tiene por tanto carácter de espacio público urbanizado, ni incidencia planificadora sobre ello.

Asimismo, se trata de terrenos dotados ya de la totalidad de los servicios urbanísticos, y las modificaciones que se introducen a la ordenación detallada tan solo se refieren a modificaciones de volumen, no implicando en ningún caso la creación o modificación de elementos del espacio público urbanizado, no siendo de aplicación la Ley 51/2003, ni el Real Decreto 505/2007, ni la Orden VIV/561/2010 sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.



Asimismo, las normas autonómicas sobre la materia, tales como la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras así como el Reglamento que la desarrolla, no tienen incidencia sobre el estudio de detalle que aquí se redacta. Todo ello se señala sin perjuicio de que el futuro proyecto técnico que se redacte en la parcela deba tener en cuenta la normativa específica sobre accesibilidad en edificación, como es la contenida en el Código Técnico de Edificación o las Normas Urbanísticas del propio PGOU, materia que en todo caso se escapa al alcance de los aspectos regulados en el presente estudio de detalle.

2.9.2. Influencia del presente estudio de detalle en materia de Protección Ciudadana.

Según la Ley 4/2007, de 28 de marzo, Ley de Protección Ciudadana de Castilla y León en su art. 12 Ordenación del Territorio y Urbanismo como prevención de riesgos, en su apartado 1: «Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana en relación con las situaciones de riesgo que puedan provocar el modelo territorial adoptado en ellos».

De la documentación consultada al respecto en el PGOU de Burgos, en su memoria informativa, ya se hace referencia a los riesgos naturales detectados en el municipio, según análisis contenido en su memoria informativa, cuyas conclusiones se han tenido en cuenta en la redacción del presente estudio de detalle. En concreto fueron analizados riesgos geológicos internos y externos, hidro-geo-climáticos y riesgos de avenidas, todo ello dentro del estudio del medio físico y natural. Las determinaciones de ordenación del PGOU ya tienen en cuenta esta evaluación de riesgos, que se evidencia fundamentalmente en orden a la clasificación y calificación de los suelos. Tratándose el suelo afectado por el estudio de detalle de suelo urbano consolidado, susceptible de edificación, se entiende que el PGOU ha considerado excluido el mismo de los riesgos naturales y tecnológicos señalados.

Para la redacción del presente estudio de detalle se ha procedido a recabar información acerca de los riesgos existentes en su ámbito, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, y se hace constar de forma expresa que, en lo que se conoce, la única posible afección de áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la Administración competente para la protección de cada riesgo es la efectuada por la Confederación Hidrográfica del Duero, que en su documento de Evaluación Preliminar de Riesgo de Inundación incluye parte del municipio de Burgos en un área de riesgo medio de inundación.

En base a lo anteriormente expuesto y a la determinación normativa contenida en el apartado 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, se considera que no existe afección del presente estudio de detalle sobre áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la Administración competente para la protección de cada riesgo. Por lo que no es necesario solicitar el informe preceptivo.



En cualquier caso, para la tramitación del presente documento deberá recabarse el informe del citado Organismo competente sobre aguas, Confederación Hidrográfica del Duero, por lo que con seguridad podrá ratificarse lo señalado en tanto que el área objeto de planeamiento se encuentra, como se ha manifestado, muy alejada de las zonas del municipio potencialmente afectas a peligros de inundación.

2.9.3. Relación del estudio de detalle con la Protección del Patrimonio Cultural.

El presente estudio de detalle en su concepto de figura de planeamiento (modificación de volúmenes) no presenta incidencia sobre la protección o vigilancia arqueológica, dado que carece de alcance ejecutivo, pues no se ejecutarán actividades físicas sobre el terreno que constituye el ámbito del mismo.

2.9.4. Aspectos en cuanto a la legislación sobre ruido.

Según la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, en su art. 7. Planeamiento territorial y urbanístico. 1. – «En los instrumentos de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley».

Igualmente, se indica que en los citados instrumentos se incluirá un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Igualmente incluirán entre sus determinaciones las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.

Parece obvio que la previsión que se contiene en la Ley señalada no debe tener efectos sobre aspectos de la ordenación urbanística de la naturaleza de las descritas en este documento, pues carece del alcance territorial que la haga susceptible de necesitar la inclusión de tales medidas en el orden de la zonificación acústica. No obstante lo anterior, se incluye una breve reseña en esta materia a los efectos de cumplimentar, en lo que proceda, lo señalado en la citada Ley.

A los efectos del cumplimiento de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, se aplicará lo establecido en el Mapa Estratégico de Ruidos del municipio de Burgos aprobado en 2012, que se refleja en el plano de ordenación PO9 - Zonificación Acústica.

Tal como establece la ordenanza municipal del ruido de Burgos en su artículo 6 titulado Mapa de ruido y planes de acción en su apartado 4, los instrumentos de planeamiento de desarrollo, sus revisiones, modificaciones y adaptaciones contendrán un estudio acústico, realizado por una Entidad de Evaluación Acústica, que analice el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables, salvo en aquellos estudios de detalle en que no se establezca ni se modifique la asignación del uso pormenorizado, circunstancia que se mencionará específicamente. Menciono específicamente que en el presente estudio de detalle no se establece ni tampoco se modifica la asignación del uso pormenorizado, que es el propio de la norma zonal ENS.



2.9.5. Trámite ambiental.

Dado el alcance del presente estudio de detalle, que actúa sobre una limitada zona, totalmente urbanizada, limitándose a realizar mínimos ajustes en la volumetría establecida en el PGOU vigente, es patente que la presente actuación no tiene efectos significativos o reseñables sobre el medio ambiente.

A tenor de lo estipulado en el artículo 15 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, y la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, aquellos instrumentos de planeamiento que puedan tener efectos sobre el mismo deberán someterse a evaluación ambiental, coincidiendo a su vez con los que contempla el artículo 157 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con las excepciones nombradas en el informe de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación para la aplicación de la citada Ley 9/2006. En el caso del presente estudio de detalle, éste no se encuentra contemplado en ninguno de los supuestos legales anteriormente citados, de lo que se deduce que no es necesario proceder a su evaluación ambiental

2.9.6. Aspectos en cuanto a las redes de telecomunicaciones.

La Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, en el apartado 2 del art. 35: «Los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dicho informe versará sobre la adecuación de dichos instrumentos de planificación con la presente Ley y con la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran...».

Por lo contenido en el citado artículo y dado que el presente estudio de detalle se limita exclusivamente a introducir ajustes de volumetría de la edificación respecto a las determinaciones establecidas en el PGOU, todo ello en relación con una parcela de dominio privado, sin afectar a la urbanización del espacio o dominio público, parece en principio que no interfiere en el contenido de la Ley, quedando a criterio de los órganos encargados de los procedimientos de aprobación recabar los informes precisos ante los organismos competentes.

2.9.7. Servidumbre aeronáutica.

Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectadas por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas–, medios necesarios para la construcción –incluidas las grúas de construcción y similares–) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

Tras un análisis de las zonas afectadas por las servidumbres aeronáuticas, se estudia la cota del terreno, las alturas máximas permitidas de las edificaciones y las servidumbres aeronáuticas en cada caso.



Se analiza la normativa, en particular, la definición de altura máxima, si se permiten construir elementos por encima de la altura máxima, etc., así como las fichas urbanísticas. Se analizan las zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas y si el planeamiento permite realizar desarrollos dentro de estas zonas. Se incluyen una serie de cláusulas que se deberán incluir en la normativa, en particular que independientemente del presente informe al planeamiento urbanístico, en las zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas se tendrá que solicitar una autorización a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea para la construcción (edificios), instalación o plantación (grúas para la construcción, antenas, tendidos eléctricos, etc.) de objetos.

– Indicaciones a incluir en la normativa.

Las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos (Real Decreto 1838/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos) representadas en el correspondiente plano normativo 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, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos.

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 Información PI-10 se representan las líneas de nivel de las superficies delimitadoras 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 deben 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.

La altura máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., no puede superar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos.

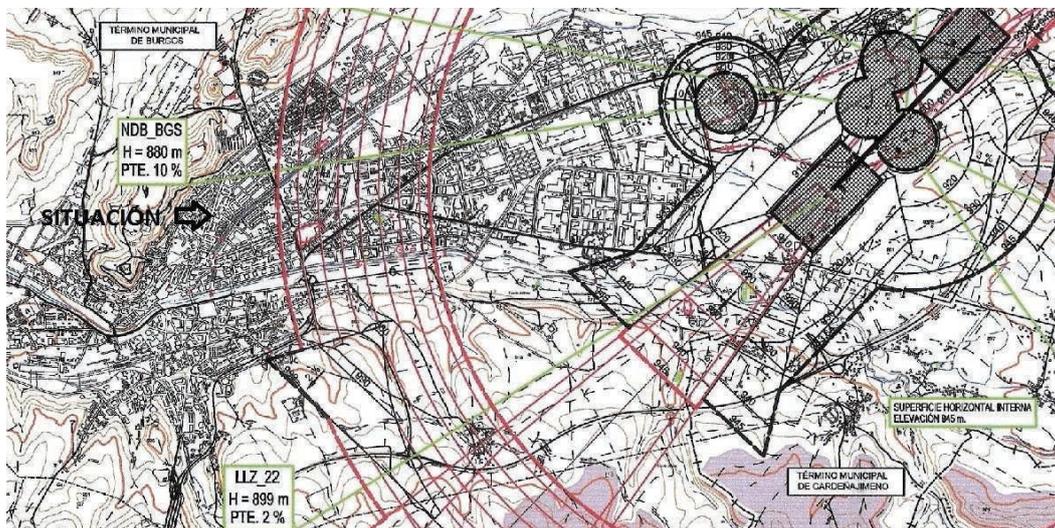
En los terrenos incluidos en las zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972, de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974.

Según el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, el planeamiento deberá indicar que las instalaciones previstas en la parcela A-18 del Plan Parcial V-1 no emiten humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Burgos, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Por otro



lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua se no generará ningún tipo de derecho a indemnización.



Plano 6-1-H1. Servidumbres aeronáuticas de aeródromo y radioeléctricas. Actual
– Autorización.

Al encontrarse el inmueble incluido en las zonas de servidumbres aeronáuticas legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas– etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

Como condición para su consolidación, el titular del Aeropuerto no correrá con los costes de la insonorización de las construcciones conforme al documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E.

Las cotas de servidumbre se encuentran aproximadamente por encima de los 1.020 metros sobre el nivel del mar, cota que no puede ser sobrepasada por dichas construcciones e instalaciones, las cuales en cualquier caso deberán quedar por debajo de dicha superficie, incluidos todos sus elementos, incluidas las grúas de construcción y similares.



La acera situada frente al portal en calle Clunia se encuentra en la cota 850,70. El punto más elevado de la futura edificación (siete plantas y ático) se situaría en la cota 884,70.

http://www.fomento.gob.es/mfom/lang_castellano/direcciones_generales/aviacion_civil/politicas_aeroportuarias/ita/planes_directores/planes_directores/pd_burgos.htm

5. – DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO

Comprende las determinaciones del estudio de detalle sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a la ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas previstas.

Este documento no es necesario por tratarse de una actuación en suelo urbano consolidado, tal como establece el artículo 136.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Los deberes señalados para el suelo urbano consolidado consistentes en completar la urbanización.

5.1. – INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El motivo del presente estudio de detalle es atender a la modificación y reordenación de volúmenes y alineaciones de la parcela sita en la calle Clunia, n.º 7, para lo cual es necesario llevar a cabo el derribo de la edificación existente en cumplimiento del Decreto municipal por el que se acuerda la declaración de ruina del edificio existente y proceder a levantar una nueva edificación.

La ejecución de las actuaciones será en exclusiva realizada por los propietarios del edificio existente actualmente y que se reflejan en el apartado 1.5 Estructura de la Propiedad, del presente documento. El gasto de la actuación, tanto el derribo como la nueva edificación, será soportado en su totalidad en proporción a sus cuotas actuales de propiedad de cada uno de los titulares del inmueble, sin que dicha actuación, que es en exclusiva de carácter privado, suponga coste alguno para la Entidad Local.

– Conclusiones.

Por todo cuanto antecede se considera que el estudio de detalle promovido por la comunidad de propietarios para la reordenación de volúmenes y modificación de alineaciones de la parcela sita en calle Clunia, n.º 7 de la ciudad de Burgos queda suficientemente definido, queda acotada y justificada la ordenación propuesta en concordancia con la normativa aplicable.

En Burgos, a 1 de diciembre de 2017.

Comunidad de vecinos c/ Clunia, 7

El Arquitecto,
Jesús Tomás Serna Iglesias