



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE BURGOS

GERENCIA MUNICIPAL DE FOMENTO

Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de Burgos, de fecha 27 de julio de 2018, relativo a la aprobación definitiva de la «Modificación del estudio de detalle de parcela de uso terciario junto a centro comercial Parque Burgos», promovida por LIDL Supermercados.

«La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 5 de octubre de 2018, acordó aprobar inicialmente la “Modificación del estudio de detalle de parcela de uso terciario junto a centro comercial Parque Burgos”, promovida por LIDL Supermercados S.A.U., según documentación presentada en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Burgos el día 22 de agosto de 2017 y en la Gerencia Municipal de Fomento el día 23 de agosto de 2017.

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 204 de fecha 24 de octubre de 2017, prensa local (Diario de Burgos de fecha 16 de noviembre de 2017) y página web del Ayuntamiento de Burgos, sin que se haya formulado alegación alguna.

Con fecha 7 de mayo de 2018 la Arquitecto del Departamento de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Fomento emitió informe desfavorable cuyo tenor literal se transcribe seguidamente:

“En relación con este estudio de detalle, y según constan en el expediente de referencia, se han emitido los siguientes informes sectoriales:

– Informe de la Dependencia de Industria y Energía, remitido desde la Delegación del Gobierno en Castilla y León, que tiene entrada en el Registro General de este Ayuntamiento el día 9 de noviembre de 2017 y es registrado en la Gerencia Municipal de Fomento con fecha 10 de noviembre de 2017: Informe favorable.

– Escrito de devolución de expediente por parte de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León, que tiene entrada en el Registro General de este Ayuntamiento el día 17 de noviembre de 2017 y es registrado en la Gerencia Municipal de Fomento con fecha 20 de noviembre de 2017. Se indica que, de conformidad con la normativa en materia de Patrimonio Cultural de aplicación, no necesita ser informado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

– Informe remitido desde el Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital (Secretaría de Estado para la Sociedad de la Información y la agenda digital), que tiene entrada en el Registro General de este Ayuntamiento el día 23 de noviembre de 2017 y es registrado en la Gerencia Municipal de Fomento con fecha 24 de noviembre de 2017: Informe favorable.



– Informe remitido desde el Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente (Confederación Hidrográfica del Duero), que tiene entrada en el Registro General de este Ayuntamiento el día 4 de diciembre de 2017 y es registrado en la Gerencia Municipal de Fomento con fecha 7 de diciembre de 2017: Informe favorable.

– Informe remitido desde la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León (Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo), que tiene entrada en el Registro General de este Ayuntamiento el día 4 de diciembre de 2017 y es registrado en la Gerencia Municipal de Fomento con fecha 7 de diciembre de 2017: Se informa que deberán subsanarse antes de su aprobación las siguientes cuestiones indicadas en el informe técnico del Servicio de Urbanismo de 21 de noviembre de 2017:

1. La modificación del estudio de detalle presentado, modifica implícitamente la edificabilidad máxima de la parcela, al afirmar en el punto 3.2 de la memoria vinculante que “... el planeamiento contempla una edificabilidad máxima de 7.834,46 m² ...”, si bien ese dato no es correcto, dado que en el PGOU a esa parcela le asignaba una edificabilidad de 1,6 m² y el estudio de detalle original (88/04) aplicó ese índice de edificabilidad a la superficie neta de la parcela, resultando una edificabilidad de 5.472,37 m². En este momento no procede un nuevo cálculo de edificabilidad partiendo de la superficie bruta original.

Si se considera necesaria la modificación de dicho parámetro, deberá justificarse la conveniencia de la misma, acreditando su interés público y partiendo de la situación actual.

2. En los planos de ordenación se reflejan alineaciones propuestas que resultan confusas. Según lo recogido en la Disposición Adicional Única. Conceptos. En el apartado b) 3º del RUCyL, se define alineación como: “línea que separa el suelo privado edificable de los espacios de uso y dominio públicos, como espacios libres, vías, calles, plazas, zonas verdes, etc.” Por lo que deberá grafarse una única línea de alineación exterior que se ajuste a lo recogido anteriormente.

3. Conforme a la ITU 1/2016, Orden FYM 238/2016 de 4 de abril, en caso de ausencia de afección sobre el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas se hará constar expresamente en la memoria vinculante del documento. En caso contrario deberá solicitarse Informe al Ministerio de Industria, Energía y Turismo según lo preceptuado en la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones”.

– Informe remitido desde el Ministerio de Fomento (Secretaría General de Transporte. Dirección General de Aviación Civil), que tiene entrada en el Registro General de este Ayuntamiento el día 17 de enero de 2018 y es registrado en la Gerencia Municipal de Fomento con fecha 18 de enero de 2018: Informe favorable, aunque ordena modificar la redacción de un párrafo del apartado 3.7 del documento y añadir otro, e incorporar entre sus planos normativos el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos.

Con fecha 29 de enero de 2018 del Registro de Salida de la Gerencia Municipal de Fomento se remiten al promotor del presente expediente los informes sectoriales anteriormente referidos a fin de que presenten documentación técnica donde se recojan las observaciones puestas de manifiesto en citados informes.



Con fecha 21 de marzo de 2018 del Registro General de Entrada del Ayuntamiento se presenta documento denominado “texto refundido para aprobación definitiva de modificación segunda del estudio de detalle de parcela de uso terciario junto a centro comercial Parque Burgos” solicitando el promotor que se continúe la tramitación del expediente.

Se procede por tanto a comprobar si en el documento refundido presentado, registrado en la Gerencia Municipal de Fomento con fecha 22 de marzo de 2018, se han subsanado las deficiencias puestas de manifiesto en los informes sectoriales anteriormente referidos.

En cuanto a las observaciones señaladas en el informe técnico del Servicio de Urbanismo de 21 de noviembre de 2017, cabe manifestar:

– Respecto a la 1.^a cuestión, relativa a la edificabilidad máxima de la parcela, en el documento refundido se ha modificado este parámetro a fin de mantener el mismo criterio del estudio de detalle aprobado anteriormente en el cual la edificabilidad máxima se obtuvo por aplicación del coeficiente de edificabilidad de 1,6 m²/m² –correspondiente a la norma zonal 10.2 “Actividades económico terciarias-grado 2.º, uso comercio”– a la superficie neta de la parcela.

Si bien este criterio de considerar la parcela neta para el cálculo de la edificabilidad máxima de la parcela es acorde a lo indicado en el informe técnico del Servicio de Urbanismo, el documento refundido “atiende a las superficies declaradas en el estudio de detalle aprobado (88/04) a efectos de cálculos de aprovechamientos”, tal y como textualmente se indica en su apartado 3.3, sin tener en cuenta que en el mismo apartado se señala también que, tras un taquimétrico reciente, la superficie neta de la parcela es de 3.372,34 m² en lugar de los 3.420,23 m² del anterior estudio de detalle.

Como consecuencia, la edificabilidad máxima de la parcela ha de ajustarse a la medición proveniente del taquimétrico, a partir de la cual se obtiene una edificabilidad máxima de 5.395,74 m² y no los 5.472,36 m² que figuran en el documento refundido.

– Respecto a la 2.^a cuestión, relativa a las alineaciones reflejadas en los planos de ordenación, cabe señalar que en el documento refundido se refleja, en dichos planos, una única alineación exterior de parcela conforme a la definición contenida en el Reglamento de Urbanismo autonómico (RUCyL).

– En cuanto a la 3.^a cuestión, cabe señalar que consta en el presente expediente el informe previsto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, General de Telecomunicaciones, con carácter favorable, remitido desde el Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital (Secretaría de Estado para la Sociedad de la Información y la agenda digital), por lo que se considera que ya queda atendida dicha cuestión.

En cuanto al requerimiento efectuado en el Informe remitido desde el Ministerio de Fomento (Secretaría General de Transporte. Dirección General de Aviación Civil), cabe señalar que el documento refundido ha incorporado un plano de servidumbres aeronáuticas y ha modificado el párrafo del artículo 3.7. No obstante, a fin de cumplir fielmente dicho requerimiento, el documento ha de incluir el plano de servidumbres de



operación de las naves que se adjunta al informe remitido desde el Ministerio de Fomento, así como la circunstancia recogida en el apartado 4 de dicho informe.

Por todo lo anteriormente expuesto, no se puede informar favorablemente la aprobación definitiva del presente estudio de detalle».

Con fecha de Registro General de Entrada en el Ayuntamiento de Burgos, 23 de mayo de 2018, el promotor presentó documento denominado «Documentación complementaria al texto refundido para aprobación definitiva de modificación segunda del estudio de detalle parcela de uso terciario junto a centro comercial Parque Burgos».

Con fecha 30 de mayo 2018 la Arquitecto municipal emitió informe favorable, cuyo tenor literal se transcribe seguidamente:

«En relación con el último documento técnico presentado en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento con fecha 23 de mayo de 2018 y registrado en la Gerencia Municipal de Fomento con fecha 24 de mayo de 2018, se considera conveniente manifestar:

– El documento presentado, denominado “Documentación complementaria al texto refundido para aprobación definitiva de modificación segunda del estudio de detalle parcela de uso terciario junto a centro comercial Parque Burgos”, se refiere exclusivamente a las deficiencias detectadas en el texto refundido de fecha 22 de marzo de 2018 del Registro de la Gerencia Municipal de Fomento y puestas de manifiesto en el informe técnico de fecha 7 de mayo de 2018.

Examinada dicha documentación, que se aporta también en soporte digital, se comprueba que contiene la subsanación de las deficiencias anteriormente detectadas –que procedían de los informes sectoriales remitidos desde la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León (Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo) y desde el Ministerio de Fomento (Secretaría General de Transporte. Dirección General de Aviación Civil)– por lo que se informa favorablemente.

Teniendo en cuenta que esta documentación complementaria sólo contiene las correcciones a determinados aspectos del texto refundido de fecha 22 de marzo de 2018 del Registro de la Gerencia Municipal de Fomento, la aprobación definitiva deberá referirse a ambos documentos.

No obstante, la Corporación Municipal determinará lo que considere más conveniente y acertado».

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

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 la «Modificación del estudio de detalle parcela uso terciario junto a centro comercial Parque Burgos», promovida por LIDL Supermercados, S.A.U., según texto refundido registrado de entrada en la Gerencia



Municipal de Fomento el día 22 de marzo de 2018 y documentación complementaria registrada de entrada en la Gerencia Municipal de Fomento el día 24 de mayo de 2018.

En todo caso la ejecución de las actuaciones contenidas en la modificación del estudio de detalle queda condicionada a la mejora de los accesos al Centro Comercial.

Segundo. – Notificar el presente acuerdo al promotor así como a Arrendamientos Castilla, S.L., e Ismabel, S.L., en su condición de titulares de la parcela según el documento técnico 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, entendiendo 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».

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 175.5 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

En Burgos, a 17 de agosto de 2018.

El Gerente Municipal de Fomento,
Carlos Hervada de Castro,
P.A., la Jefa del Departamento de Gestión Administrativa,
María Isabel García Barrasa

* * *



- Relación de documentos que integran la modificación del estudio de detalle.

TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN SEGUNDA DEL ESTUDIO DE DETALLE, PARCELA USO TERCIARIO JUNTO A CENTRO COMERCIAL PARQUE BURGOS (22 DE MARZO DE 2018)

1. - Antecedentes y exposición de motivos.

2. - Memoria informativa.

- Objeto.

- Encargo.

- Descripción de la parcela.

- Determinaciones básicas del planeamiento.

3. - Memoria vinculante.

- Antecedentes.

- Relación y justificación de las modificaciones respecto a lo recogido en el estudio de detalle.

- Alineaciones.

- Ordenación propuesta.

- Accesibilidad.

- Condiciones de aproximación y entorno.

- Justificación afección y servidumbres aeronáuticas.

- Infraestructuras disponibles.

- Riesgos naturales y tecnológicos.

- Acústica.

- Resumen ejecutivo.

4. - Anexo I: Acreditación del representante.

5. - Anexo II: Escritura derecho de superficie.

6. - Anexo III:

- Informes Sectoriales.

- Informe Dependencia de Industria y Energía.

- Dirección General de Patrimonio Cultural.

- Dirección General de Telecomunicaciones.

- Confederación Hidrográfica del Duero.

- Consejería de Fomento.

- Dirección General de Aviación Civil.



- 7. – Documentación gráfica.
- Planos de información.
- PU-01 Situación.
- PU-02 Ordenación detallada del suelo urbano PGOU vigente.
- PU-03 Ámbito-Delimitación de la parcela S/ Estudio de detalle.
- PU-04 Superposición con PGOU 199 S/ Estudio de detalle.
- PU-05 Alineaciones – Cesión según Estudio de detalle.
- PU-06 Alineaciones – Retranqueos S/ Estudio de detalle.
- PU-07 Rasantes y cotas S/ Estudio de detalle.
- PU-08 Alzados S/ Estudio de detalle.
- PU-09 Superposición de alineaciones.
- PU-10 Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos.
- Planos de ordenación.
- PU-11 Alineaciones.
- PU-12 Coordenadas de replanteo parcela.
- PU-13 Alineaciones propuestas.
- PU-14 Volúmenes propuestos.

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN SEGUNDA DEL ESTUDIO DE DETALLE, PARCELA USO TERCIARIO JUNTO A CENTRO COMERCIAL PARQUE BURGOS (24 DE MAYO DE 2018)

- 1. – Antecedentes y objeto.
- 2. – Deficiencias observadas.
- Edificabilidad máxima de la parcela.
- Servidumbres aeronáuticas.
- 3. – Subsanación de deficiencias.
- Redacción actual.
- Redacción modificada.
- 4. – Documentación gráfica modificada.
- Planos de información.
- PU-10 Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos.
- Planos de ordenación.
- PU-13 Alineaciones propuestas.

* * *



TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN
SEGUNDA DEL ESTUDIO DE DETALLE, PARCELA DE USO TERCIARIO
JUNTO A CENTRO COMERCIAL PARQUE BURGOS
EXP. 000016/2014PLA-FOM

3. MEMORIA VINCULANTE

3.1. ANTECEDENTES.

Actualmente en la parcela existe una edificación de su comercial de una planta, de altura máxima 8,15 m y una ocupación y edificabilidad de 1.141,96 m².

Con el desarrollo edificatorio de la parcela se ejecutó la urbanización de la superficie exterior a las alineaciones de la parcela con la finalidad de cesión al Ayuntamiento de Burgos.

3.2. RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES RESPECTO A LO RECOGIDO EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

La propuesta de modificación del estudio de detalle se ajusta a los parámetros máximos previstos en el planeamiento asumido, Norma Zonal 10 del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos de 1999, todo ello según Plan General vigente.

Así, el planeamiento contempla una edificabilidad máxima de 5.472,36 m² y el estudio de detalle anterior reducía esta edificabilidad a 1.140,93 m². Con la modificación se retoma la edificabilidad posible, según superficie real de la parcela, dado que lo expuesto en el estudio de detalle no daba cabida a ampliación alguna.

La superficie de terreno máximo a ocupar por la edificación queda limitada por las líneas de retranqueo obligatorias definidas en la norma zonal, no obstante, en el estudio de detalle se marcaron las alineaciones según las previstas de la futura edificación sin dar lugar a una posible futura ampliación.

Con la modificación del estudio de detalle se fija una ocupación superior, aunque siempre inferior a la máxima del 100%, delimitada por las líneas de retranqueo obligatorias definidas por la Norma Zonal.

En cuanto a la altura máxima, la Norma Zonal 10 ordenaba en 5 el número de plantas para el uso terciario, equivalente a 18 m de altura máxima y en el estudio de detalle se limitaba la altura de alero a 4 m y 7,90 m en cumbrera. La presente modificación limitará la altura y número de plantas a 9 m y 2 plantas.

Con la modificación de estudio de detalle se contemplará la altura atendiendo a la posición actual de la edificación, lo que limita su altura en su fachada norte a 6 m de cota de alero (separación mínima 3 m = H/2). Desde este punto, y a fin de definir el sólido capaz se contempla plano inclinado hasta una altura máxima propuesta de 9 m.

De esta forma, la modificación del estudio de detalle no hace otra cosa que recuperar valores permitidos por el planeamiento ya que el estudio de detalle había acotado tanto las posibilidades que impedía a futuro la renovación y/o ampliación de la edificación existente.



Con el presente estudio de detalle no se alteran las condiciones de la superficie exterior a alineaciones, manteniendo con el mismo las superficies de dotaciones públicas preexistentes.

3.3. ALINEACIONES.

Se trata de una parcela desarrollada y consolidada.

Atendiendo a taquimétrico reciente la superficie bruta de parcela es de 4.820,73 m². De ella, 3.372,34 m² se corresponden con la parcela edificable y 1.448,39 m² pertenecen a la superficie exterior a las alineaciones que se encuentra urbanizada y cedida al Ayuntamiento. El presente estudio de detalle atiende a las superficies declaradas en el estudio de detalle aprobado (88/04) a efectos de cálculos de aprovechamientos.

En cuanto a las alineaciones, se detecta que estas no se corresponden con las definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos vigente y difieren de las del PGOU de 1999.

El presente documento propone la consolidación de las alineaciones existentes, sensiblemente similares a las definidas en el PGOU de 1999 con el que fueron desarrolladas y no supone afecciones a terrenos colindantes de titularidad diferente.

3.4. ORDENACIÓN PROPUESTA.

3.4.1. Alineaciones y rasantes.

La modificación del estudio de detalle no altera las rasantes ya definidas y ejecutadas.

La edificación y los espacios libres de parcela, con uso previsto de aparcamiento, quedarán según las cotas actuales.

Las alineaciones exteriores propuestas tienen carácter de máximos, pudiendo el edificio ser alterado en su forma siempre que no se exceda del volumen del sólido capaz.

3.4.2. Ocupación.

La superficie de terreno ocupada por la edificación queda limitada por las líneas de retranqueo obligatorias definidas en la Norma Zonal.

3.4.3. Posición del volumen edificado.

La posición de la edificación se establecerá en función de su altura (m) en relación con la alineación exterior, con la edificación colindante y con los linderos de parcela.

Al contar la parcela con edificación existente prácticamente alineada en el lindero lateral norte, se mantendrá la propuesta del volumen edificado ajustada a esa alineación norte y fondo oeste.

Según esto, el volumen edificado se posicionará según lo siguiente:

Lindero este (a vial principal): La separación del plano de fachada ha de ser H/2 de la altura de la edificación medida desde el eje de la calle ya que no existe edificación en la alineación opuesta de la calle.



La altura máxima del sólido capaz propuesto es de 9 m, siendo por tanto el retranqueo desde el eje de la calle de 4,5 m ($H/2$). Esta distancia es menor que la del eje de calle a la alineación luego la edificación puede apoyarse en dicha alineación.

Lindero oeste (fondo): La posición respecto a este lindero será de $H/2$ con un mínimo de 3 m. El sólido capaz tendrá su cuerpo principal con altura máxima 9 m y retranqueo mínimo de 4,5 m a este lindero, existiendo en esa zona un cuerpo más bajo, con altura máxima 6 m y retranqueo superior a $H/2$ ya que las alineaciones en este lindero mantendrán las existentes de la edificación actual.

Lindero sur (calle de nueva apertura): La separación mínima deberá ser $H/2$ medidos a eje de calle. A este lindero, el volumen edificado guardará una distancia de 32,61 m, muy superior al permitido.

Lindero norte (con edificación colindante): Se mantiene en esa alineación la de la edificación existente, disponiéndose en este lindero lateral un sólido capaz de altura 6 m y guardando una distancia mínima de 3 m que supone la mitad de su altura ($H/2$).

Altura máxima: En el estudio de detalle y aplicando la Norma Zonal 10 en su grado 2, la edificación quedaba limitada a 5 plantas, lo que suponía un equivalente de 18 m. El volumen propuesto cuenta con altura máxima de 9 m y 2 plantas.

La posición y volumen del sólido capaz quedarán reflejados en los planos de ordenación del documento.

3.4.4. Ordenación interior.

El volumen edificatorio se sitúa al norte de la parcela siendo sus fachadas principales las este y sur, posicionándose el acceso en la esquina formada por estas.

En la fachada oeste se situará la zona de carga y descarga de la edificación.

La superficie de parcela no edificada, al sur, será utilizada como aparcamiento vinculado a la actividad.

Se incluye, a título informativo, la ordenación de la parcela, posicionando las plazas de aparcamiento para vehículos y bicicletas.

En cuanto a la dotación de plazas de aparcamiento para minusválidos, se aplicará la condición más restrictiva, que en este caso será el CTE-SUA9, de una plaza accesible por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción, en vez del Decreto 217/2001 (1 plaza c/40) y sus características dimensionales se definirán atendiendo a esta última.

Se proyecta el acceso a la parcela en su situación actual desde la carretera Madrid-Irún.

3.4.5. Parámetros urbanísticos.

La ordenación propuesta no altera parámetros urbanísticos generales definidos en los instrumentos de planeamiento, quedando la propuesta reflejada en el presente estudio de detalle delimitada según los siguientes:



Parámetro	NORMATIVA Norma Zonal 10	Estudio de Detalle	Modificado al Estudio de Detalle
Ocupación	100% (3.420,23 m ²) sin retranqueos	1.140,93 m ²	1.500 m ²
Edificabilidad	1,6 m ² /m ² (1,6 x 3.420,23 = 5.472,36 m ²)	1.140,93 m ²	3.000 m ²
Altura	5 plantas 18 m	1 planta 7,90 m	2 plantas 9 m
Separación de la fachada a la alineación	La mayor de: H del edificio desde fachada opuesta H/2 del edificio desde eje de vial	> H/2 del edificio desde eje de vial	> H/2 del edificio desde eje de vial
Posición respecto a linderos laterales y fondo	H/2 (min. 3m)	≥ H/2 (min 3)	≥ H/2 (min 3)

3.4.6. Dotación de plazas de aparcamiento.

Atendiendo al PGOU de procedencia que el estudio de detalle inicial desarrollaba, la dotación de aparcamientos con carácter general para el uso terciario es de 1 plaza cada 100 m² y 1 plaza cada 50 m² en este mismo uso con superficie destinada a comercio alimentario superior a 400 m².

Según esto (1500/50), el área comercial deberá contar con una dotación mínima de 30 plazas de aparcamiento.

Dicha dotación mínima queda garantizada en la superficie propuesta de aparcamiento vinculado a la actividad en superficie (44 plazas propuestas).

Al ser destinado el aparcamiento para uso público, el 100% de la dotación de plazas de aparcamiento deberán dimensionarse para automóviles grandes. Para ello, las dimensiones mínimas de las plazas contarán con una longitud de 5 m y anchura de 2,40 m.

3.4.7. Dotación aparcamiento de bicicletas.

En base a la superficie de venta máxima y trabajadores previstos se preverá la dotación de plazas de aparcamiento de bicicletas según determinaciones del PGOU vigente.

Considerando la superficie máxima comercial prevista (1.500 m²) y una previsión de trabajadores no superior a 15 personas, se concreta en la ordenación la necesidad de dotación de al menos 6 plazas de aparcamiento de bicicletas según el mencionado PGOU.

3.4.8. Espacios de carga y descarga.

Se propone una dotación de superficie para las labores de carga y descarga del edificio comercial en su fachada oeste generando un desnivel de la urbanización con el edificio de -1,20 m para facilitar el abastecimiento de producto a través de muelle de descarga.

La superficie destinada a tal fin supera los estándares fijados al contar con superficie suficiente para cuatro plazas de vehículos industriales ligeros (4 x 5,70 x 2,50 = 57 m²) Según se refleja en la documentación gráfica adjunta.



3.5. ACCESIBILIDAD.

En la ordenación propuesta se ha atendido al Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras y a la Orden VIV/516/2010 de 1 de febrero.

La propuesta contempla un volumen edificatorio a misma rasante que la urbanización exterior que contará con itinerario accesible hasta la entrada principal del edificio.

El mobiliario urbano que se instale dentro del espacio libre de uso público, y en los itinerarios peatonales, se dispondrá de acuerdo a las condiciones de accesibilidad, respetando los espacios de paso libre mínimo, y las condiciones establecidas en el Reglamento.

En el aparcamiento vinculado a la actividad se proyecta itinerarios peatonales mixtos, atendiendo a que la baja densidad del tráfico rodado es compatible con su utilización sin conflictos por vehículos y personas y sus características atenderán a Reglamento.

Los aparcamientos reservados para vehículos de personas con movilidad reducida se ajustarán a las especificaciones establecidas en el artículo 5 del Reglamento, y su área de acercamiento se encontrará libre de obstáculos y fuera de cualquier zona de circulación o maniobra de vehículos.

Según el mencionado artículo 5, el número de plazas reservadas será, al menos, 1 por cada 40 o fracción adicional, y se compondrán de un área de plaza y un área de acercamiento. El dimensionamiento y señalización de estas plazas cumplirán con lo establecido en el mencionado Reglamento.

3.6. CONDICIONES DE APROXIMACIÓN Y ENTORNO.

Al tratarse de un edificio en planta baja con evacuación descendente inferior a 9 m, no será necesario prever espacios interiores de maniobra para los bomberos (DB- SI5).

3.7. JUSTIFICACIÓN AFECCIÓN SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

La parcela objeto del estudio de detalle se encuentra dentro de la superficie de limitación de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos, tal y como puede observarse en la documentación gráfica del presente documento.

En su tramitación y desarrollo se atenderá a lo dispuesto en los artículos 69 «Instalaciones Aeroportuarias» y artículo 70 «Afecciones acústicas y servidumbres aeronáuticas» de la normativa del PGOU de Burgos vigente.

“Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Burgos, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus



palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos, que vienen representadas en los planos PO 10 de servidumbres aeronáuticas de la “Revisión y adaptación del PGOU de Burgos”, salvo que a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 en su actual redacción. El pronunciamiento previo de AESA será igualmente obligatorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/72 en su actual redacción, para aquellas zonas del término municipal de Burgos en las que, pese a no encontrarse bajo las servidumbres aeronáuticas, se propongan construcciones o estructuras, o sus medios auxiliares de construcción, con una altura superior a los 100 metros sobre terreno».

3.8. INFRAESTRUCTURAS DISPONIBLES.

La parcela, con actividad actual similar a la pretendida, cuenta con acometidas desde las redes generales municipales de saneamiento y abastecimiento con capacidad suficiente para acometer las necesidades de la edificación.

3.9. RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS.

El estudio de detalle no modifica ni altera de ninguna forma las determinaciones de ordenación general ni tampoco los objetivos, criterios y demás condiciones vinculantes establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos.

La parcela, suelo urbano consolidado, no se encuentra incluida en ningún área sometida a riesgos naturales o tecnológicos.

Atendiendo al estudio hidrológico de la zona, el emplazamiento se encuentra fuera de las zonas afectadas por crecidas ordinarias.

La actividad a desarrollar, comercial, no contempla almacenamiento ni transporte de sustancias peligrosas, y previo a su apertura se deberá redactar Plan de Autoprotección en cumplimiento de la normativa aplicable.

3.10. ACÚSTICA.

Según se refleja en el Plano de Ordenación P09-Zonificación Acústica, la parcela se ubica en área tolerablemente ruidosa (oficinas, comercial, deportivo).

En cuanto a la actividad futura, ésta deberá cumplir con los límites establecidos en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones y en el mapa estratégico del ruido, siendo aplicable en la construcción de la edificación todos los parámetros del Código Técnico de la Edificación CTE-DB-HR, así como la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

No se estima necesaria la redacción de Estudio Acústico debido a que el alcance del presente estudio de detalle no establece ni modifica el uso pormenorizado de la parcela, según apartado 4 del artículo 6 «Mapa de ruido y planes de acción» de la ordenanza municipal del ruido.



«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 establezcan ni se modifique la asignación del uso pormenorizado, circunstancia que se mencionará específicamente».

3.11. RESUMEN EJECUTIVO.

El presente estudio de detalle se redacta con el objetivo de modificar la ordenación establecida en estudio de detalle inicial que limitaba su desarrollo a una edificación concreta, imposibilitando ampliaciones a futuro dentro de las condiciones de aprovechamiento que el planeamiento desarrollado por el contemplaba. Respeta las determinaciones de ordenación general vigente, así como los objetivos, criterios y demás condiciones señaladas en los instrumentos de carácter vinculante.

La relación y justificación de las modificaciones respecto a lo recogido en el estudio de detalle inicial queda expuesto en el apartado 3.2 del presente documento y reflejado en la documentación gráfica adjunta, todo ello, de acuerdo a lo establecido en el artículo 136 «Documentación» del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN SEGUNDA DEL ESTUDIO DE DETALLE PARCELA DE USO TERCIARIO JUNTO A CENTRO COMERCIAL PARQUE BURGOS EXP. 000016/2014PLA-FOM

3. SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.

Las deficiencias observadas afectan al texto refundido del estudio de detalle en el punto «3.3. Alineaciones», «3.4.5. Parámetros urbanísticos» de la ordenación y punto «3.7. Justificación afección servidumbres aeronáuticas» todos ellos del apartado «Memoria vinculante» de la memoria del documento y sus respectivas definiciones gráficas del apartado de planos, «Plano de información, servidumbre aeronáutica del aeropuerto de Burgos» y «Planos de ordenación, alineaciones propuestas».

3.1. REDACCIÓN ACTUAL.

3.3. ALINEACIONES.

Se trata de una parcela desarrollada y consolidada.

Atendiendo a taquimétrico reciente la superficie bruta de parcela es de 4.820,73 m². De ella, 3.372,34 m² se corresponden con la parcela edificable y 1.448,39 m² pertenecen a la superficie exterior a las alineaciones que se encuentra urbanizada y cedida al Ayuntamiento. El presente estudio de detalle atiende a las superficies declaradas en el estudio de detalle aprobado (88/04) a efectos de cálculos de aprovechamientos.

En cuanto a las alineaciones, se detecta que éstas no se corresponden con las definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos vigente y difieren de las del PGOU de 1999.



El presente documento propone la consolidación de las alineaciones existentes, sensiblemente similares a las definidas en el PGOU de 1999 con el que fueron desarrolladas y no supone afecciones a terrenos colindantes de titularidad diferente.

3.4.5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

La ordenación propuesta no altera parámetros urbanísticos generales definidos en los instrumentos de planeamiento, quedando la propuesta reflejada en el presente estudio de detalle delimitada según los siguientes:

Parámetro	NORMATIVA Norma Zonal 10	Estudio de Detalle	Modificado al Estudio de Detalle
Ocupación	100% (3.420,23 m ²) sin retranqueos	1.140,93 m ²	1.500 m ²
Edificabilidad	1,6 m ² /m ² (1,6 x 3.420,23 = 5.472,36 m ²)	1.140,93 m ²	3.000 m ²
Altura	5 plantas 18 m	1 planta 7,90 m	2 plantas 9 m
Separación de la fachada a la alineación	La mayor de: H del edificio desde fachada opuesta H/2 del edificio desde eje de vial	> H/2 del edificio desde eje de vial	> H/2 del edificio desde eje de vial
Posición respecto a linderos laterales y fondo	H/2 (min. 3m)	≥ H/2 (min 3)	≥ H/2 (min 3)

3.7. JUSTIFICACIÓN AFECCIÓN SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

La parcela objeto del estudio de detalle se encuentra dentro de la superficie de limitación de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos, tal y como puede observarse en la documentación gráfica del presente documento.

En su tramitación y desarrollo se atenderá a lo dispuesto en los artículos 69 «Instalaciones aeroportuarias» y artículo 70 «Afecciones acústicas y servidumbres aeronáuticas» de la Normativa del PGOU de Burgos vigente.

«Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Burgos, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos, que vienen representadas en los planos PO 10 de servidumbres aeronáuticas de la «Revisión y adaptación del PGOU de Burgos», salvo que a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 en su actual redacción. El pronunciamiento previo de AESA será



igualmente obligatorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/72 en su actual redacción, para aquellas zonas del término municipal de Burgos en las que, pese a no encontrarse bajo las servidumbres aeronáuticas, se propongan construcciones o estructuras, o sus medios auxiliares de construcción, con una altura superior a los 100 metros sobre el terreno».

3.2. REDACCIÓN MODIFICADA.

3.3. ALINEACIONES.

Se trata de una parcela desarrollada y consolidada.

Atendiendo a taquimétrico reciente la superficie bruta de parcela es de 4.820,73 m². De ella, 3.372,34 m² se corresponden con la parcela edificable y 1.448,39 m² pertenecen a la superficie exterior a las alineaciones que se encuentra urbanizada y cedida al Ayuntamiento.

En cuanto a las alineaciones, se detecta que estas no se corresponden con las definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos vigente y difieren de las del PGOU de 1999.

El presente documento propone la consolidación de las alineaciones existentes, sensiblemente similares a las definidas en el PGOU de 1999 con el que fueron desarrolladas y no supone afecciones a terrenos colindantes de titularidad diferente.

3.4.5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

La ordenación propuesta no altera parámetros urbanísticos generales definidos en los instrumentos de planeamiento, quedando la propuesta reflejada en el presente estudio de detalle, actualizado según superficie real de la parcela delimitada según los siguientes:

Parámetro	NORMATIVA Norma Zonal 10	Estudio de Detalle	Modificado al Estudio de Detalle
Ocupación	100% (3.372,34 m ²) sin retranqueos	1.140,93 m ²	1.500 m ²
Edificabilidad	1,6 m ² /m ² (1,6 x 3.372,34 = 5.395,74 m ²)	1.140,93 m ²	3.000 m ²
Altura	5 plantas 18 m	1 planta 7,90 m	2 plantas 9 m
Separación de la fachada a la alineación	La mayor de: H del edificio desde fachada opuesta H/2 del edificio desde eje de vial	> H/2 del edificio desde eje de vial	> H/2 del edificio desde eje de vial
Posición respecto a linderos laterales y fondo	H/2 (min. 3m)	≥ H/2 (min 3)	≥ H/2 (min 3)

3.7. JUSTIFICACIÓN AFECCIÓN SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

La parcela objeto del estudio de detalle se encuentra dentro de la superficie de limitación de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos, tal y como puede observarse en la documentación gráfica del presente documento.



Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados 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 584/1972, en su actual redacción.

En su tramitación y desarrollo se atenderá a lo dispuesto en los artículos 69 «Instalaciones Aeroportuarias» y artículo 70 «Afecciones acústicas y servidumbres aeronáuticas» de la normativa del PGOU de Burgos vigente.

«Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Burgos, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos, que vienen representadas en los planos PO 10 de servidumbres aeronáuticas de la “Revisión y adaptación del PGOU de Burgos”, salvo que a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 en su actual redacción. El pronunciamiento previo de AESA será igualmente obligatorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/72, en su actual redacción, para aquellas zonas del término municipal de Burgos en las que, pese a no encontrarse bajo las servidumbres aeronáuticas, se propongan construcciones o estructuras, o sus medios auxiliares de construcción, con una altura superior a los 100 metros sobre el terreno».