



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE BURGOS

##### GERENCIA DE FOMENTO

Acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Burgos en sesión ordinaria celebrada el día 15 de noviembre de 2019, relativo a la aprobación definitiva del estudio de detalle para la ordenación de volúmenes de parcela sita en avenida de Cantabria 33-35 y calle Soria 14, promovido por Caja de Burgos Fundación Bancaria.

«La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 9 de mayo de 2019, acordó adoptar el siguiente acuerdo:

*“Primero. – Aprobar inicialmente el “Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes de parcela en avenida de Cantabria 33-35 y calle Soria 14”, promovido por D. Rafael Barbero Martín, en nombre y representación de Caja de Burgos Fundación Bancaria, según documento presentado en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Burgos el día 25 de abril de 2019 (26 de abril de 2019 en la Gerencia Municipal de Fomento).*

*Segundo. – Publicar este acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León, en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia y en la página web del Ayuntamiento, y de conformidad con el artículo 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, abrir un periodo de información pública de un mes, mediante publicación de anuncios en antedichos medios de difusión, a contar a partir del día siguiente al de la publicación del último de los anuncios preceptivos.*

*Tercero. – Notificar el presente acuerdo al promotor.*

*Cuarto. – Facultar a la presidenta del Consejo de la Gerencia de Fomento, y en caso de vacante, ausencia o enfermedad al vicepresidente del mismo, para la firma de cuantos documentos sean necesarios para la efectividad del presente acuerdo”.*

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 96 de fecha 22 de mayo de 2019, prensa local (Diario de Burgos de fecha 25 de julio de 2019) y página web del Ayuntamiento de Burgos el día 9 de mayo de 2019, sin que se haya formulado alegación alguna.

Por otra parte, se han comunicado al Ayuntamiento los siguientes informes recabados en virtud del artículo 52.4 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León:

- Informe de fecha 4 de junio de 2019 de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental en el que se considera que referido instrumento no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Informe de fecha 10 de septiembre de 2019 favorable de la Dependencia de Industria y Energía, remitido desde la Delegación del Gobierno en Castilla y León.



– Informe favorable emitido el 19 de junio de 2019 por el Director General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información (remitido desde el Ministerio de Economía y Empresa, Secretaría de Estado para el avance digital).

– Informe de fecha 19 de junio de 2019 de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León, en el que se indica que, las actuaciones derivadas del instrumento no inciden sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventariado, ni tampoco existen bienes integrantes del patrimonio arqueológico en el ámbito de intervención, por lo 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 de fecha 11 de junio de 2019 emitido el Ministerio para la transición ecológica (Confederación Hidrográfica del Duero), en sentido desfavorable. Con fecha 24 de octubre de 2019 este organismo emite informe sobre la documentación que le remitió el promotor el 10 de septiembre de 2019, en sentido favorable, siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en dicho informe. Con fecha de Registro General de Entrada en el Ayuntamiento de Burgos 6 de noviembre de 2019 el promotor presenta escrito en el que indica que se compromete a realizar la anotación registral necesaria para la obtención del certificado del registro de la propiedad indicando que la construcción se encuentra en zona inundable. Con fecha de Registro General de Entrada en el Ayuntamiento de Burgos 6 de noviembre de 2019 el promotor presenta escrito en el que indica que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Con fecha 7 de noviembre la Arquitecto Municipal emite informe en el que señala, a la vista de esos dos escritos del promotor que “con la mencionada documentación aportada, quedan atendidos los requerimientos formulados en el informe emitido el 24 de octubre de 2019 por el Comisario de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Duero en relación con el estudio de detalle”.

– Informe favorable emitido el 25 de junio de 2019 por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León. Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo).

– Informe emitido el 26 de julio de 2019 por el Ministerio de Fomento. Secretaría General de Transporte. Dirección General de Aviación Civil, cuya conclusión establece que el informe es favorable en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos no vulneren las servidumbres aeronáuticas y señala como observación que se recoja en el documento de planeamiento que “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 8AES), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.” A fin de atender esa observación el promotor ha presentado hoja, registrada de entrada en la Gerencia Municipal de Fomento el 8 de noviembre de 2019, en que se atiende la misma.

En el expediente obra informe emitido el 8 de noviembre de 2019 por la Jefa del Departamento de Gestión Administrativa, en materia de tramitación administrativa.



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.

Acuerdo. –

*Primero.* – Aprobar definitivamente el “Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes de parcela en avenida de Cantabria 33-35 y calle Soria 14”, promovido por D. Rafael Barbero Martín, en nombre y representación de Caja de Burgos Fundación Bancaria, según documento presentado en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Burgos el día 25 de abril de 2019 (26 de abril de 2019 en la Gerencia Municipal de Fomento).

*Segundo.* – Notificar el presente acuerdo a la Gerencia Municipal de Servicios Sociales y de conformidad con el artículo 61.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, notificar el presente acuerdo a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a la Administración de la Comunidad de Castilla y León, remitiéndoles un ejemplar del instrumento aprobado en soporte digital y sólo a esta última, además un ejemplar diligenciado del instrumento aprobado.

*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 al presidente del Consejo de la Gerencia Municipal de Fomento y en caso de ausencia, vacante o enfermedad al Vicepresidente, para la firma de cuantos documentos sean precisos para llevar a efecto este Acuerdo».

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación, recurso contencioso-administrativo, en aplicación del artículo 8.1, párrafo final de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, según redacción dada por la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica del Poder Judicial, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Burgos, de conformidad con el artículo 46 de la citada Ley 29/1998. Todo ello sin perjuicio de cualesquiera otras acciones que estime procedentes.



Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 175.5 del 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 26 de noviembre de 2019.

El gerente municipal de Fomento,  
Carlos J. Hervada de Castro

\* \* \*



Relación de documentos que integran el estudio de detalle:

I. – MEMORIA INFORMATIVA.

1. – Generalidades.

1.1. Objeto.

1.2. Promotor.

1.3. Redactores.

1.4. Marco legal.

2. – Antecedentes.

2.1. Ubicación.

2.2. Situación urbanística.

2.3. Estado actual.

2.4. Urbanización parcela.

2.5.

II. – MEMORIA VINCULANTE.

1. – Justificación de los objetivos.

2. – Ordenación detallada.

2.1. Delimitación del ámbito de la ordenación proyectada

2.2. Relación y justificación de las determinaciones propuestas

3. – Propuesta de ordenación.

3.1. Propuesta 2. Ordenación de volúmenes.

3.2. Propuesta 1. Solución de discordancia de lindero.

4. Cuadro resumen de características.

5. Protección ciudadana de Castilla y León.

6. Servidumbres aeronáuticas.

7. Ruido.

8. Condiciones de soleamiento.

9. Justificación de la accesibilidad y movilidad del ámbito.

10. Análisis de riesgos.

11. Seguridad en caso de incendio.

12. Redes de comunicaciones electrónicas.

13. Justificación de la no alteración de las condiciones de ordenación general previstas en el plan general.

14. Resumen ejecutivo y conclusión.

15.



III. – PLANOS.

Planos de información.

PI-01 Situación.

PI-02 Plano de ordenación actual. PO 4 43-A.

PI-03 Vértices georref. en coord. UTM 30 ETRS 89.

PI-04 Estado actual. Planta.

PI-05 Estado actual. Sección A-A'.

PI-06 Estado actual. Axonometrías y vistas actuales.

PI-07 Servidumbres aeronáuticas de operación de las aeronaves del aeropuerto de Burgos.

PI-08 PO-10-I Servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas.

Planos de ordenación.

PO-01 Plano de ordenación propuesta po 4-43.<sup>a</sup>.

PO-02 Planta.

PO-03 Área de movimiento sobre rasante sección A-A'.

PO-04 Urbanización orientativa.

PO-05 Sección A-A' orientativa.

PO-06 Vista aérea est. propuesto.

PO-07 Vista acceso avda. Cantabria est. propuesto.

\* \* \*

II. MEMORIA VINCULANTE

1. – JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS.

El presente instrumento de planeamiento de desarrollo tiene por objetivo establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar las establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, la ordenación de volúmenes de las obras de ampliación de la Residencia de Mayores Caja de Burgos y la concreción del uso pormenorizado de equipamiento en la parcela.

El ámbito de actuación del presente estudio de detalle comprende la parcela ubicada en la calle Soria, n.º 14, resultante de la segregación y posterior agrupación de las fincas situadas en la calle Soria n.º 14 y en la avda. Cantabria n.º 33-35, ambas de la misma propiedad. En la actualidad, dicho procedimiento se encuentra en tramitación.

Todo el ámbito del estudio de detalle está clasificado por el PGOUBU como suelo urbano consolidado y su uso se corresponde al de Sistema Local de Equipamiento (SL-EQ), siendo en su totalidad de titularidad privada.

Con el presente estudio de detalle se pretende establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar las ya establecidas por el planeamiento general en la parcela resultante y concretar el uso dotacional pormenorizado de la parcela.



Asimismo, se ha comprobado que la definición del PGOUBU de varios de los límites del ámbito de actuación del estudio de detalle no se corresponde con el estado real de la delimitación de la parcela resultante.

En el presente documento, se corrigen estos desajustes puntuales existentes en la representación gráfica del vigente PGOUBU con el objeto de solucionar la discordancia existente en los linderos noreste y suroeste del Plano de Ordenación PO4-43a del vigente PGOUBU, habiéndose comprobado el estado real de estos linderos mediante el correspondiente levantamiento topográfico, adjunto en la documentación gráfica.

La presente modificación no afecta a las determinaciones de ordenación general establecidas en el vigente PGOUBU, respeta los objetivos y criterios de dicho Plan y es coherente con los objetivos de la actividad urbanística pública, siguiendo los procedimientos establecidos en la legislación urbanística de aplicación.

La presente modificación afecta únicamente a la ordenación detallada y no a la ordenación general del PGOUBU. Tampoco implica un aumento del volumen edificable o de la densidad de población previstos en el PGOUBU.

La presente modificación no afecta a los Espacios Libres públicos definidos en el PGOUBU.

Se cumple también con las determinaciones establecidas en el RUCyL:

*Artículo 77. –*

Planeamiento de desarrollo. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo tienen como objeto establecer la ordenación detallada de los sectores u otros ámbitos a los que se apliquen. Según su objeto y ámbito de aplicación, se distinguen los siguientes:

- a) Los estudios de detalle, de aplicación en suelo urbano.

...

*Artículo 131. – Objeto.*

Los estudios de detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto:

- a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada

*Artículo 132. – Coherencia con el planeamiento general.*

1. No pueden aprobarse estudios de detalle en ámbitos que carezcan de planeamiento general en vigor.

2. Los estudios de detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante.



3. Los estudios de detalle deben también:

- a) Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.
- b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.

4. Cuando un estudio de detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente. En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano consolidado, el estudio de detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173.

*Artículo 136. – Documentación.*

1. Los estudios de detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. Asimismo se hará referencia a los siguientes aspectos:

- a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del estudio de detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.
- b) En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
- b) En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

2. – ORDENACIÓN DETALLADA.

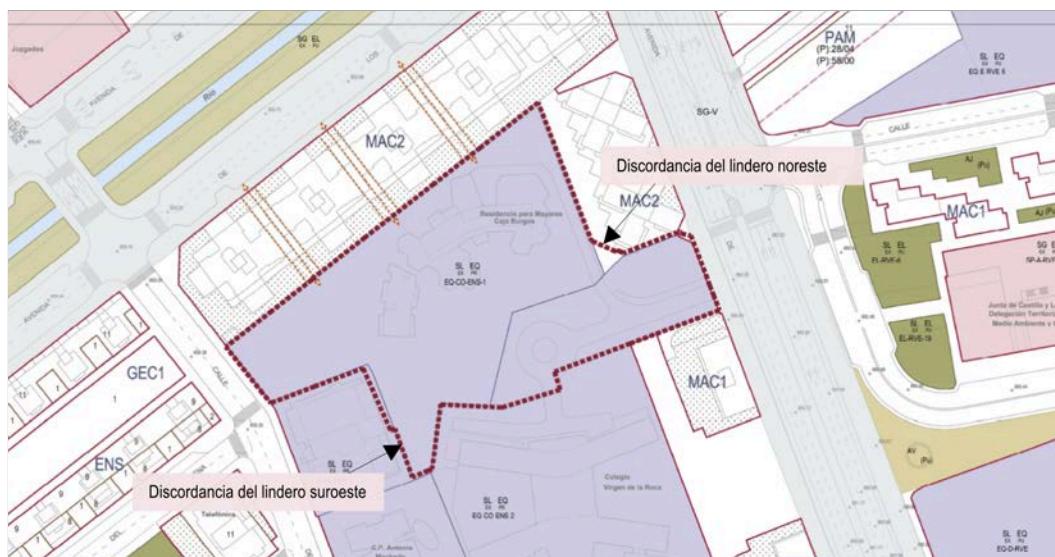
2.1. – *Delimitación del ámbito de la ordenación proyectada.*

El ámbito del presente estudio de detalle se corresponde con la parcela sita en la calle Soria, n.º 14, resultante de la segregación y posterior agrupación de dos fincas de la misma propiedad, sitas en avenida Cantabria, n.º 35-33 y en calle Soria, n.º 14.



Se puede observar en el siguiente extracto del plano PO-4-43a la delimitación de la parcela resultante, así como las discordancias existentes entre la cartografía del PGOU y las medidas reales obtenidas tras levantamiento topográfico de la parcela y acordadas entre los colindantes afectados, en los linderos este y oeste, que se proponen corregir mediante el presente documento.

Se indica a continuación el área afectada que se recoge también en los planos que acompañan al presente documento:



Extracto del Plano de Ordenación PO-4-43a del PGOUUBU actual

## 2.2. – Relación y justificación de las determinaciones propuestas.

### 2.2.1. Ordenación de volúmenes.

En el artículo 73 del PGOUUBU se establece que los equipamientos deben regirse por las determinaciones de ordenación detallada marcadas por el Plan. En ausencia de dichas determinaciones de ordenación detallada o cuando la ordenación detallada de la parcela no estuviera establecida de manera completa se aplicarán las siguientes:

Su ordenación para edificaciones de nueva planta, y para el resto de obras o cambios de uso que supongan una variación de la volumetría existente, se realizará mediante un estudio de detalle de ordenación de volúmenes que establecerá, justificadamente, sus propios parámetros de ordenación detallada.

Dicho estudio de detalle debe incorporar en su documentación:

(1) Dos perspectivas desde ángulos opuestos por cada una de las calles a las que recaiga el equipamiento de tal manera que pueda valorarse la integración de la edificación propuesta en su entorno.

La edificación se ubica en el interior de la parcela, a aproximadamente 75 m de la Avenida Cantabria, por lo que no recae en ninguna calle o viario público. Se incluye como plano PO-06 una axonometría a vista de pájaro y como plano PO-07 una perspectiva desde



el acceso a la parcela, desde las que puede valorarse la integración de la edificación propuesta en su entorno. Se incluye además plano PI-06 con la vista aérea en el estado actual, sin la edificación propuesta.

(2) Justificación de que no se alteran las condiciones de ordenación general previstas en Plan y la inexistencia de perjuicios sobre las fincas colindantes.

Las determinaciones propuestas en el presente estudio de detalle pertenecen al ámbito de la ordenación detallada y se rigen en todo momento por las condiciones generales marcadas por el PGOUBU, siendo el objeto del documento la ordenación de volúmenes sobre la parcela.

Se trata de una parcela de gran superficie, en la que el propio diseño de la propuesta se ubica en la zona central de ésta, a considerable distancia de las edificaciones de las parcelas colindantes, por lo que no supone ningún perjuicio para dichas edificaciones. Este nuevo volumen de la residencia, que funciona de forma independiente a los dos ya existentes, se dispone en perpendicular al bloque 1 para minimizar el impacto sobre éste. De esta forma se garantiza un correcto soleamiento de todos los bloques.

(3) Cuadro de características en el que se recoja la superficie edificable, ocupación de suelo, fondos edificables y alturas máximas resultantes de la ordenación propuesta.

Se incluye a continuación punto 4. Cuadro resumen de características en el que se recogen la superficie edificable, ocupación del suelo, fondo edificable y alturas máximas resultantes de la ordenación propuesta.

(4) Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación respecto de las fincas colindantes.

Las determinaciones propuestas corresponden únicamente al ámbito de actuación descrito en el punto 2.01. Delimitación del ámbito de la ordenación proyectada, que se corresponde con la parcela sita en la calle Soria, n.º 14, resultante de la segregación y posterior agrupación de dos fincas de la misma propiedad, sitas en avenida Cantabria, n.º 35-33 y en calle Soria, n.º 14.

Como se ha descrito en el apartado anterior, el nuevo volumen propuesto se ubicará en la zona central de la parcela, a una distancia superior a 18 m de cualquier edificación de otras fincas, cumpliendo así con el mantenimiento de las condiciones de ordenación respecto de las parcelas colindantes.

Se comprueba la incidencia del nuevo volumen en el soleamiento de los edificios de la manzana y se incluye en el apartado 8. Condiciones de soleamiento un estudio de la incidencia solar sobre las edificaciones cercanas a la ampliación propuesta.

(5) Los planos deben reflejar el parcelario y los perfiles de la edificación, con inclusión de la existente en las fincas colindantes.

Se incluye en el presente estudio de detalle la situación de los edificios de las fincas colindantes, tanto en planta como en vistas axonométricas y su relación con la nueva edificación propuesta.



(6) En todo caso, habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de otras dotaciones públicas. La edificabilidad con destino privado que supere el índice de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> debe acompañarse de los correspondientes incrementos de las dotaciones urbanísticas públicas conforme a la legislación vigente.

Se trata de una parcela privada cuya edificabilidad, establecida por el índice 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, no se ve superada con la nueva propuesta. Por tanto, no existirá una disminución de espacios libres ni de dotaciones públicas, ni se superará la edificabilidad con destino privado.

En la siguiente tabla se justifica que la propuesta gráfica orientativa representada en el presente estudio de detalle cumple con las condiciones de edificabilidad establecidas en el PGOU:

Justificación cumplimiento edificabilidad en parcela resultante.

Parcela resultante tras segregación y agrupación: 12.490 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad máxima (2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 24.980 m<sup>2</sup>.

Superficie edificada

Residencia de Mayores Caja de Burgos (existente): 5.999,00 m<sup>2</sup>.

Residencia de Mayores Caja de Burgos: 5.871,00 m<sup>2</sup>.

(propuesta gráfica representada orientativa)

Total superficie edificada 11.870 m<sup>2</sup> (<24.980 m<sup>2</sup> cumple PGOU).

En cualquier caso, se justifica a continuación que, del mismo modo, la superficie edificada máxima en base al área de movimiento de la edificación definida en el presente estudio de detalle, está por debajo del máximo permitido para el ámbito por el PGOU:

1.817 m<sup>2</sup> x 1 planta = 1.817 m<sup>2</sup>.

253 m<sup>2</sup> x 1 planta = 253 m<sup>2</sup>.

419 m<sup>2</sup> x 3 plantas = 1.257 m<sup>2</sup>.

60 m<sup>2</sup> x 6 plantas = 360 m<sup>2</sup>.

386 m<sup>2</sup> x 7 plantas = 2.702 m<sup>2</sup>.

1.022 m<sup>2</sup> x 7 plantas = 7.154 m<sup>2</sup>.

38 m<sup>2</sup> x 8 plantas = 304 m<sup>2</sup>.

25 m<sup>2</sup> x 8 plantas = 200 m<sup>2</sup>.

Sup. límite edific. según estudio de detalle = 14.047 m<sup>2</sup> < 24.980 m<sup>2</sup> cumple PGOU.

En el ámbito del presente documento, ubicado en suelo urbano consolidado, establece el Plan General el uso de Equipamiento de Contingencia.

El presente estudio de detalle establece las determinaciones de ordenación detallada, la ordenación de volúmenes y se concreta el uso pormenorizado de equipamiento con dominante de residencia comunitaria en la parcela resultante en la calle Soria, n.<sup>o</sup> 14.



En base al artículo 79 del PGOU de Burgos, en las parcelas de equipamiento de contingencia pueden disponerse cualquier uso de los de equipamiento definidos en las normas urbanísticas.

Con el fin de determinar las condiciones en lo referente a volúmenes edificables se definen a continuación los parámetros urbanísticos que se consideran necesarios para completar la ordenación detallada en el ámbito de intervención.

En esta línea, en la documentación gráfica del presente estudio de detalle, se proponen las referencias necesarias para definir el área susceptible de ser ocupada por la futura edificación a construir sobre la parcela, en planta y sección, de acuerdo con lo recogido en el artículo 128 del PGOU:

a) Separación a linderos o retranqueo es la distancia entre la línea de edificación y el lindero de referencia más próximo, o la alineación, en su caso, medida sobre una recta perpendicular a éste. Salvo indicación expresa en contrario en la norma zonal correspondiente o en las ordenanzas del planeamiento de desarrollo, el espacio de separación a linderos podrá ocuparse en subsuelo y, en la zona establecida como separación mínima a linderos dicha ocupación será enteramente subterránea.

b) Separación entre edificios es la mínima distancia que separa sus planos de fachada.

c) Área de movimiento es el área susceptible de ser ocupada por la edificación como resultado de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable. El área de movimiento tendrá siempre el carácter de máximo, pudiendo no ser ocupada en su totalidad por la edificación.

Así, se propone que sobre la parcela resultante de la calle Soria, n.º 14 se pueda construir un volumen que se integre formalmente con la edificación correspondiente a la Residencia de Mayores Caja de Burgos, comunicándose ambas en planta baja mediante un nuevo acceso común a toda la residencia.

Se dispondrá en el interior de la parcela esta dotación mínima de plazas de aparcamiento establecida por el PGOU en el artículo 34. Se indica y justifica la ubicación de la dotación de aparcamiento en el plano PO-04 para la nueva ampliación de la residencia.

#### 2.2.2. Corrección puntual de discordancias de linderos.

Se corrigen puntualmente los linderos noreste y suroeste recogidos en el PO4-43 a.

Se propone modificar la delimitación noreste de la parcela resultante, sita en el número 14 de la calle Soria, y así eliminar la discordancia detectada entre la cartografía recogida en el plano PO4-43a del vigente PGOU y la reflejada tanto en el Plano de Clasificación, calificación, regulación y gestión del suelo y la edificación, en suelo urbano del PGOU de Burgos de 1999 (Plano 4, hoja 43) como en la cartografía catastral.

Asimismo, se corrige la delimitación de un tramo del lindero suroeste que aparece en los planos del PGOU como una línea recta y, tras la realización de un levantamiento topográfico de la parcela y previo acuerdo entre propietarios de las parcelas colindantes



afectadas, se ha comprobado que ésta difiere de la realidad en forma y dimensiones, resultando el estado real del lindero una línea quebrada de las medidas indicadas en el plano PI-03.

El presente estudio de detalle no suprime, modifica ni altera de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. Respeta los objetivos, criterios y demás condiciones de los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante. Y no supone alteración de Equipamientos Públicos ni de Espacios Libres Públicos.

Tras el análisis expuesto anteriormente podemos concluir que es necesario, y en ello se fundamenta el estudio de detalle con el objetivo de mantener los límites de la parcelación original, optar por modificar el lindero noreste de la parcela, eliminando el retranqueo en forma de triángulo indicado en el Plan General, así como el lindero suroeste, en el que existen dos quiebros que no se recogen en la normativa actual, sin que ello implique la modificación de las determinaciones de ordenación general establecidas en el vigente PGOUBU.

### 3. – PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

#### 3.1. – *Propuesta 1. Ordenación de volúmenes.*

A continuación se definen las determinaciones propuestas para completar la ordenación detallada la parcela resultante sita en calle Soria 14:

– Área de movimiento.

La representada en los planos PO-02 y PO-03 del presente estudio de detalle, con carácter de máximo, pudiendo no ser ocupada en su totalidad por la edificación.

– Altura máxima de la edificación.

La grifiada en el plano PO-03 del presente estudio de detalle.

– Ocupación máxima.

La grifiada en el plano PO-02 del presente estudio de detalle.

– Edificabilidad.

Se mantiene la edificabilidad límite para dotaciones urbanísticas privadas de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> establecida en el PGOUBU.

– Posición de la edificación.

La representada en el plano PO-04 del presente estudio de detalle, con carácter no vinculante. En todo caso, cumpliendo con el área de movimiento definida en los planos PO-02 y PO-03.

La posición de la edificación propuesta se basa en la búsqueda de unas condiciones óptimas de soleamiento, referentes tanto a la incidencia solar sobre las estancias del nuevo edificio como a evitar la proyección de sombras sobre el edificio existente y los edificios de viviendas de las parcelas colindantes. La ubicación propuesta aprovecha de la manera



más eficiente el espacio libre disponible actualmente en la parcela con el objeto de no menoscabar las condiciones del resto de las edificaciones del solar.

– Aparcamiento.

El presente documento de planeamiento se redacta con vistas a la realización de la ampliación de la Residencia de Mayores Caja de Burgos, ubicada en la parcela resultante descrita en el presente documento. Para el cálculo de la dotación de plazas de aparcamiento tendremos en cuenta un aumento de la superficie construida de 5.871 m<sup>2</sup> que corresponde con la propuesta gráfica orientativa representada aunque será el futuro proyecto de edificación el que deberá concretar la dotación exacta de estas plazas en función de una por cada cien metros cuadrados de superficie de ampliación a edificar.

Se incluye a continuación el cálculo de la dotación de plazas de aparcamiento propuestas:

Dotación de plazas para automóviles:

Dotación ampliación (5.871 m<sup>2</sup>): 59 nuevas plazas en la zona este.

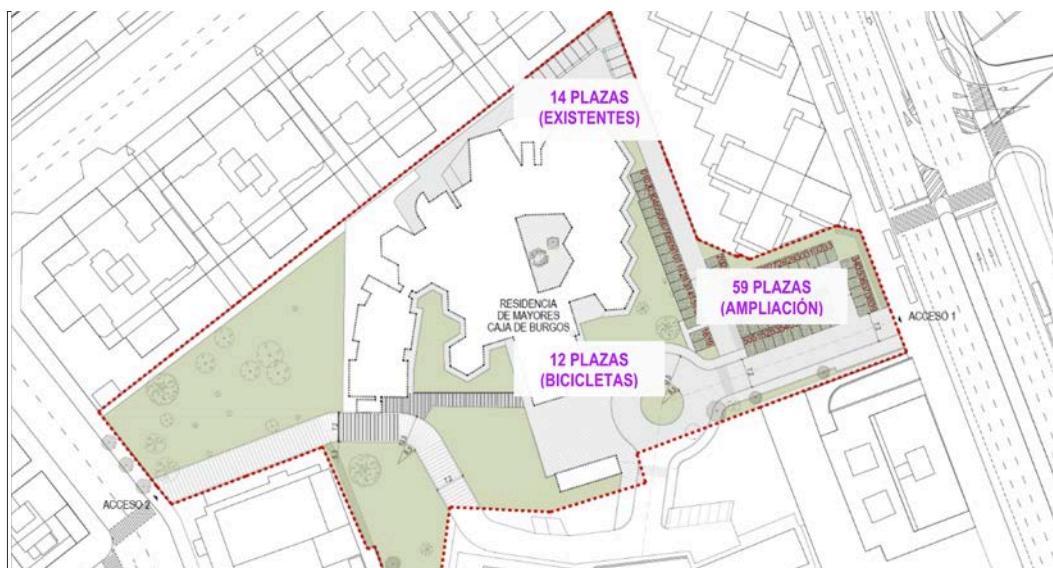
Dotación de plazas de aparcamientos para bicicletas (1/100 camas y 1/15 empleos, según art. 160. Para un total de 220 camas y 125 empleados):

220 camas x 1 plaza/100 camas = 3 plazas.

125 empleados x 1 plaza/15 empleados = 9 plazas.

Total = 12 plazas.

La dotación de plazas de aparcamiento propuesta, aplicada como se ha dicho a la superficie construida de 5.871 m<sup>2</sup> que corresponde con la propuesta gráfica orientativa se refleja en el plano PO-04 también de forma indicativa del siguiente modo:



Extracto plano PO-04

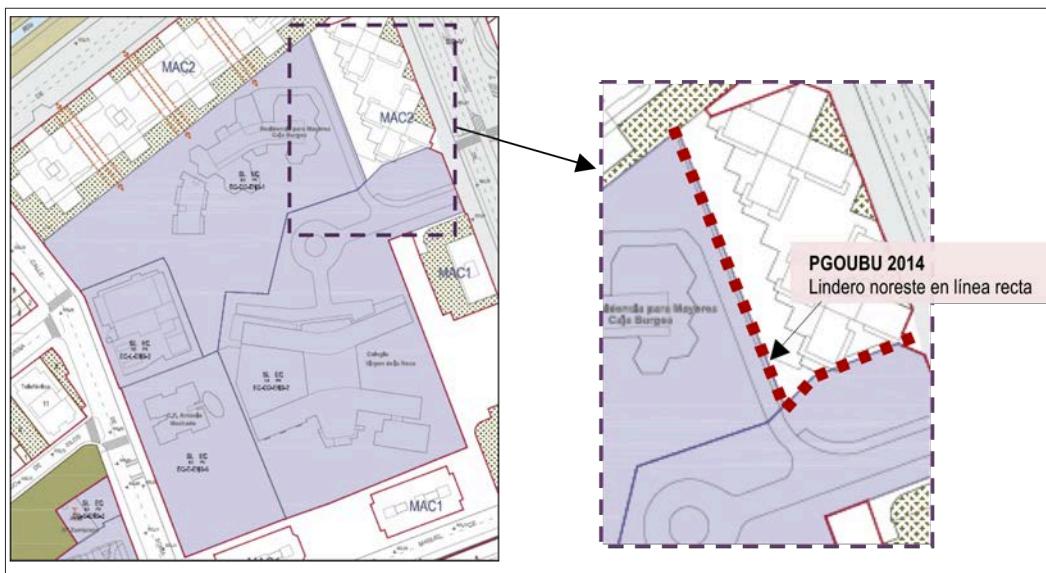


Toda vez que la parcela dispone de espacio suficiente para ello será el correspondiente proyecto técnico quien deberá justificar la ubicación y el número exacto de plazas de aparcamiento que resulte al aplicar el ratio de una por cada cien metros cuadrados edificados a la superficie ampliada que definitivamente se proponga así como las dimensiones y condiciones de las mismas según se establece en la normativa del PGOU.

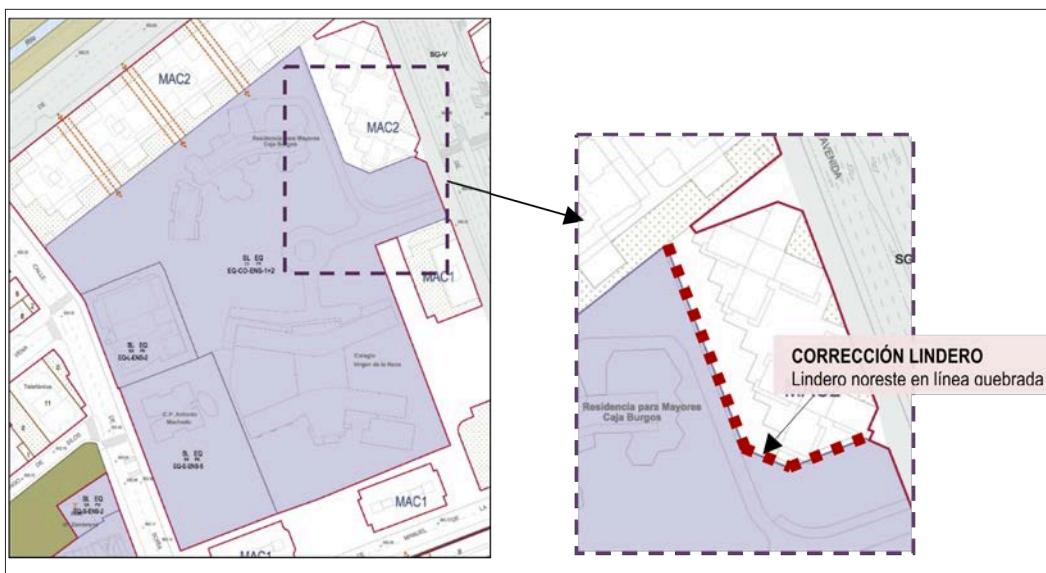
### 3.2. – Propuesta 2. Solución de discordancia de linderos.

#### 3.2.1. Líadero noreste.

Normativa actual. Plano PO4-43a. Estado actual.



Normativa modificada. Plano PO4-43a. Estado propuesto.





### 3.2.2. Lindero suroeste.

Normativa actual. Plano PO4-43a. Estado actual.



Normativa modificada. Plano PO4-43a. Estado propuesto.



### 4. – CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

En cumplimiento del art. 19 del PGOUBU, se incluye a continuación un cuadro de características en el que se recoge, junto con las condiciones ya establecidas, la superficie edificable, la ocupación del suelo, los fondos edificables y las alturas máximas resultantes de la ordenación propuesta:

...



- 2) En todos los estudios de detalle:
- 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.
  - En todo caso, habrá de justificarse el mantenimiento como mínimo de las superficies de dotaciones públicas preexistentes o previstas por el planeamiento general.
  - 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.

En el siguiente cuadro se definen conjuntamente las condiciones de ordenación detallada de la parcela dotacional resultante, sita en calle Soria, nº 14:

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS		
PARCELAS DOTACIONALES PERTENECIENTES AL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE		
	PGOUBU	ESTUDIO DE DETALLE
Clase de suelo	Urbano Consolidado	Urbano Consolidado
Uso característico	Dotacional	Dotacional
Uso pormenorizado	EQ-CO-ENS-1 Sistema Local de Equipamientos Existentes, de Titularidad Privada, destinadas a Equipamiento de Contingencia y pertenecientes a la unidad urbana Ensanche Sur	EQ-R-ENS-2 Sistema Local de Equipamientos Existentes, de Titularidad Privada, destinadas a Equipamiento con dominante de residencia comunitaria EQ-R perteneciente a la unidad urbana Ensanche Sur
Altura máxima	A definir en ED	Según plano PO-03 del presente Estudio de Detalle.
Ocupación máxima	A definir en ED	Según plano PO-02 del presente Estudio de Detalle.
Superficie edificable	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (Art. 73 del PGOUBU)	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (Art. 73 del PGOUBU)
Fondo edificable	A definir en ED	Según planos PO-02 y PO-03 del presente Estudio de Detalle.
Usos compatibles	Art. 76 del PGOUBU	Art. 76 del PGOUBU
Aparcamiento	Art. 34 del PGOUBU	1 plaza / 100 m <sup>2</sup> ampliación

##### 5. – PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN.

El apartado 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de «Protección ciudadana de Castilla y León», establece:

«Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ello. Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, se someterán a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento».



De conformidad con lo anteriormente expuesto, se someterá a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, cuando afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

En el supuesto que nos ocupa, y en ausencia de esta delimitación de áreas sometidas a riesgos por la administración competente para la protección de cada riesgo, tomamos como referencia el documento de análisis de los riesgos y su consideración en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, que ya fue remitido durante su tramitación administrativa a la Agencia de Protección Civil y Consumo de la Consejería de Interior y Justicia de la Junta de Castilla y León a efectos de su valoración e informe.

Examinado este documento de análisis de los riesgos que se basa en el contenido de los planes específicos existentes en vigor (Plan Territorial de Protección Civil de Castilla y León, Plan de Emergencia Nuclear Exterior de la Central Nuclear de Santa María de Garoña, Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de incendios forestales en Castilla y León, Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en Castilla y León, Plan de Emergencia Exterior de productos capilares L'Oreal Fábrica y almacén de aerosoles y Plan de Emergencia Exterior de Adisseo España S.A.), en el Plan de Emergencia Municipal de Burgos (PEMBUR), así como en la información aportada por el proyecto LINDE (facilitada por la Confederación Hidrográfica del Duero), se comprueba que en el ámbito del presente estudio de detalle no se han detectado situaciones de riesgo que desaconsejen su desarrollo urbanístico o que puedan requerir especiales medidas correctoras para la reducción y control de los mismos.

Por todo lo expuesto, puede concluirse que el ámbito territorial del presente instrumento de planeamiento no se encuentra afectado por riesgos que de forma cuantitativa y cualitativa se consideren incompatibles con los usos permitidos, no siendo necesario establecer medidas especiales ni otras modificaciones en el documento.

#### 6. – SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

En materia de servidumbres aeronáuticas, el vigente Plan General incluye, por exigencia de la Dirección General de Aviación Civil para la correcta aplicación de la legislación del Estado, la indicación a título informativo de que el planeamiento urbanístico y territorial aplicable en el término municipal de Burgos, aún en ámbitos no sujetos al PGOU en virtud de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, no podrá incluir previsiones que puedan contravenir las determinaciones estatales en materia aeronáutica, en particular las que figuran en el Plan Director del Aeropuerto de Burgos, así como las limitaciones establecidas por las servidumbres aeronáuticas. A fin de verificar el cumplimiento de dichas determinaciones, y conforme lo previsto tanto por el decreto 584/72 como el RD 2591/98 (en sus redacciones actuales), todo el planeamiento territorial y urbanístico que afecte al término municipal de Burgos deberá ser informado previamente a su aprobación inicial por la DGAC. El informe positivo de la DGAC referido al Plan General en ningún caso ampara la actuación o el planeamiento de desarrollo en ámbitos no sujetos a sus determinaciones.



El texto anterior está recogido en el apartado 1 del artículo 70 de la normativa del vigente Plan General que está dedicado a las afecciones acústicas y servidumbres aeronáuticas. Asimismo, en el apartado 16 del citado artículo, se establece que las propuestas de nuevos planteamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos del término municipal de Burgos que se encuentren afectados por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2.<sup>a</sup> del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

La totalidad del ámbito de ordenación del estudio de detalle se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Burgos. En el plano que se adjunta a esta memoria, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto del nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Se incluye a continuación extracto del citado plano del PGOUBU:



Plano de Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas

En particular, el ámbito de estudio se encuentra afectado por la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR RWY 04 de las Servidumbres de Operación de las aeronaves.

Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, se prevé que haya cota suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones previstas o que pudieran permitirse, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas,



pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

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 (AES) 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 584/1972 en su actual redacción. El pronunciamiento previo de AESA será igualmente obligatorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/1972 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».

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 (AES), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

#### 7. – RUIDO.

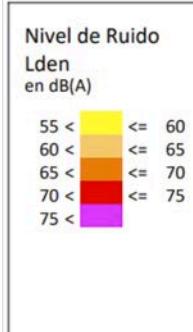
Además de la legislación específica en materia de ruido, resulta de aplicación el Mapa Estratégico de ruido del municipio de Burgos, aprobado por Orden FYM/689/2012, de 8 de agosto, así como la Ordenanza Municipal de Ruido, aprobada por acuerdo plenario en sesión celebrada el día 14 de diciembre de 2012.

Dentro del Mapa Estratégico de Ruido de Burgos, están incluidos los mapas de niveles sonoros de todo el término municipal, observándose en la hoja 39 del plano AG\_CYL\_BU\_T\_Ld\_NIV que el ámbito objeto del presente estudio de detalle está considerado como un Área levemente ruidosa de Tipo 2 (residencial, hospedaje).



FOCO: Ruido Total

PERIODO: 24 horas - Lden



EXPOSICIÓN AL RUIDO	
L <sub>den</sub>	Personas (centenas)
55-60	440
60-65	395
65-70	243
70-75	20
> 75	0

Señales y símbolos

Área de cálculo de ruido
Eje de carretera
Eje de ferrocarril
Muros
Edificio Residencial
Escuela
Hospital
Edificio Industrial
Otras edificaciones

Según los resultados del análisis de exposición al ruido, el porcentaje de población afectada en esta unidad urbana es similar a la afección media del municipio y la zona, siendo el principal foco de ruido el tráfico rodado, principalmente el proveniente de la Avenida Cantabria.

Respecto a la situación acústica actual del ámbito, reflejada en la documentación anteriormente referida, se concluye que los niveles sonoros a los que se encuentra expuesto el ámbito objeto de este estudio de detalle no son superiores a los establecidos como objetivos de calidad acústica en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

Teniendo en cuenta lo anterior, y en relación a la situación acústica futura, cabe señalar que el vigente Plan General incorpora las determinaciones necesarias para la coherencia entre las ordenaciones acústicas y urbanísticas, tal y como se indica en su Memoria Vinculante.



En cualquier caso, se justificará el cumplimiento de la citada Ley del Ruido, los requisitos básicos de protección frente al ruido del CTE y las ordenanzas municipales en el correspondiente proyecto de obras.

#### 8. – CONDICIONES DE SOLEAMIENTO.

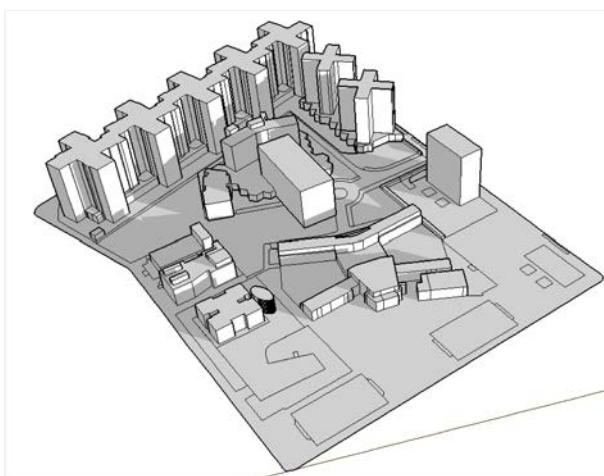
La parcela resultante del presente estudio de detalle se encuentra integrada en la trama urbana de la ciudad, próxima a la zona este del casco histórico de Burgos, encuadrada entre tres de las vías principales de Burgos, la avenida Cantabria, la avenida Reyes Católicos y la avenida de la Paz. Se trata de un parcelario consolidado, con todas las fincas colindantes edificadas.

Los edificios de mayor altura de la manzana, que alcanzan las 11 plantas de altura, son los inmuebles residenciales existentes en la confluencia de la avenida Reyes Católicos con la avenida Cantabria, que son los más próximos a la ubicación del nuevo volumen propuesto. Este nuevo volumen, además de encontrarse a una distancia de más de 40 m de dichos edificios, tiene menor altura, 5 pisos menos, por lo que su incidencia en el soleamiento de las parcelas colindantes será prácticamente nula.

El nuevo volumen complementará, otorgando mayor capacidad, a la Residencia de Mayores Caja de Burgos, si bien funcionará de forma independiente a las dos edificaciones ya existentes. La nueva construcción se dispone en perpendicular al bloque 1 para minimizar el impacto sobre éste, de forma que se garantice un correcto soleamiento de todos los bloques.

Con el objeto de analizar la influencia del nuevo volumen sobre estas edificaciones, se incluyen a continuación las infografías realizadas que muestran cronológicamente las condiciones de soleamiento del entorno el día 22 de diciembre, en la zona horaria UTC +1, correspondiente al ámbito de actuación del presente estudio de detalle y su entorno inmediato. Para poder comprobar la mínima incidencia del nuevo volumen sobre el soleamiento de los edificios colindantes, se recoge en cada franja horaria el soleamiento sobre dichos inmuebles generado por el nuevo volumen.

9:00 horas:





10:00 horas:



11:00 horas:



12:00 horas:

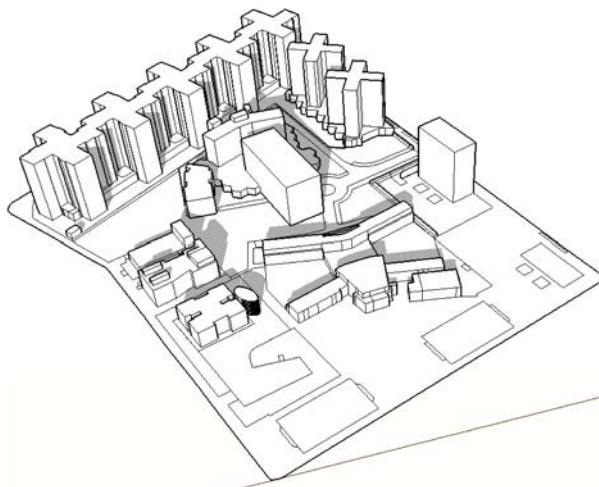




13:00 horas:



14:00 horas:



15:00 horas:

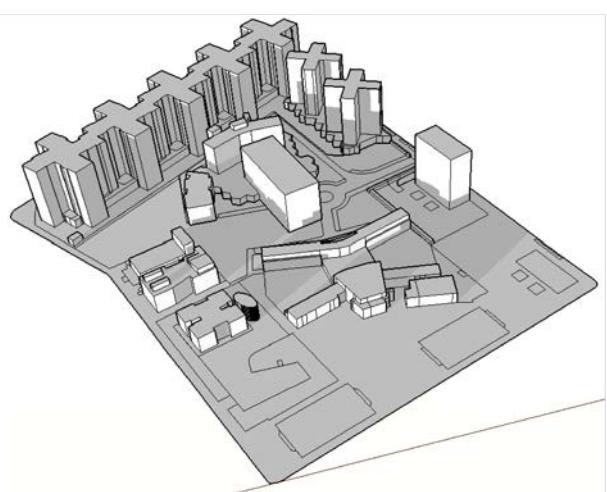




16:00 horas:



17:00 horas:

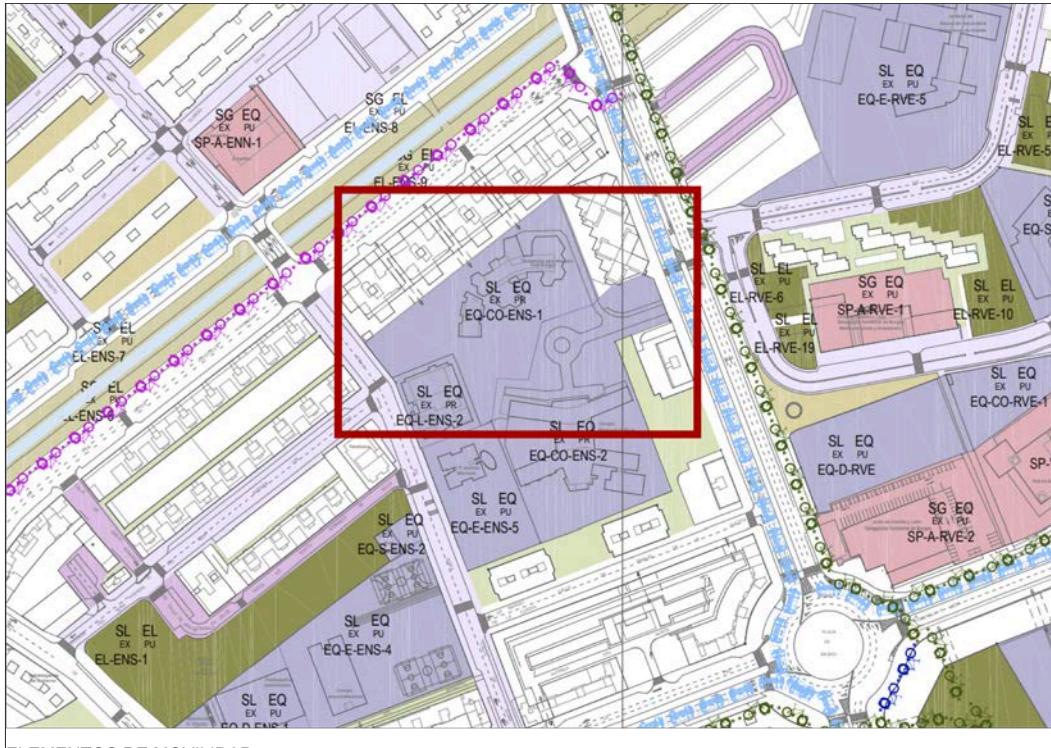


#### 9. – JUSTIFICACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD DEL ÁMBITO.

La manzana en que se ubica la parcela del presente estudio de detalle está limitada al norte por la avenida Reyes Católicos, al este por la avenida Cantabria y al sur por la calle Manuel de la Cuesta. Tanto el acceso rodado como el peatonal se realizan desde la calle Soria y la avenida de Cantabria. Se trata de una de las arterias principales de la ciudad, que cuenta con dos calzadas, una para cada sentido de circulación, con tres carriles cada una, separadas por una mediana. A ambos lados de la carretera se reserva un espacio para aparcamiento de vehículos en línea y amplias aceras para la circulación peatonal.

El entorno próximo de la parcela cuenta con líneas preferentes de transporte público y con carril bici existente. Además se prevé la ampliación de los tramos de vía ciclista.

Se reflejan las condiciones de movilidad del entorno en el siguiente extracto del plano PO-5-11 de Movilidad:



## ELEMENTOS DE MOVILIDAD

↔↔↔↔↔↔↔↔	VÍA CICLISTA EXISTENTE
↔↔↔↔↔↔↔↔	VÍA CICLISTA PREVISTA
↔↔↔↔↔↔↔↔	VÍA CICLISTA PROPIA
↔↔↔↔↔↔↔↔	VÍAS DE PRIMER ORDEN DE TRANSPORTE PÚBLICO PREFERENTE
↔↔↔↔↔↔↔↔	VÍAS DE SEGUNDO ORDEN DE TRANSPORTE PÚBLICO PREFERENTE
↔↔↔↔↔↔↔↔	ITINERARIO PARA TRANSPORTE PÚBLICO DE ALTA CAPACIDAD
■■■■■■■■■■	ZONAS DE COEXISTENCIA ACTUALES
■■■■■■■■■■	ZONAS PEATONALES ACTUALES
■■■■■■■■■■	ZONAS DE COEXISTENCIA O PEATONALES PROPUESTAS
■■■■■■■■■■	ZONAS 30 PROPUESTAS
■■■■■■■■■■	ESTACIÓN DE TREN
■■■■■■■■■■	ESTACIÓN DE AUTOBÚS
■■■■■■■■■■	AEROPUERTO

## 10. – ANÁLISIS DE RIESGOS.

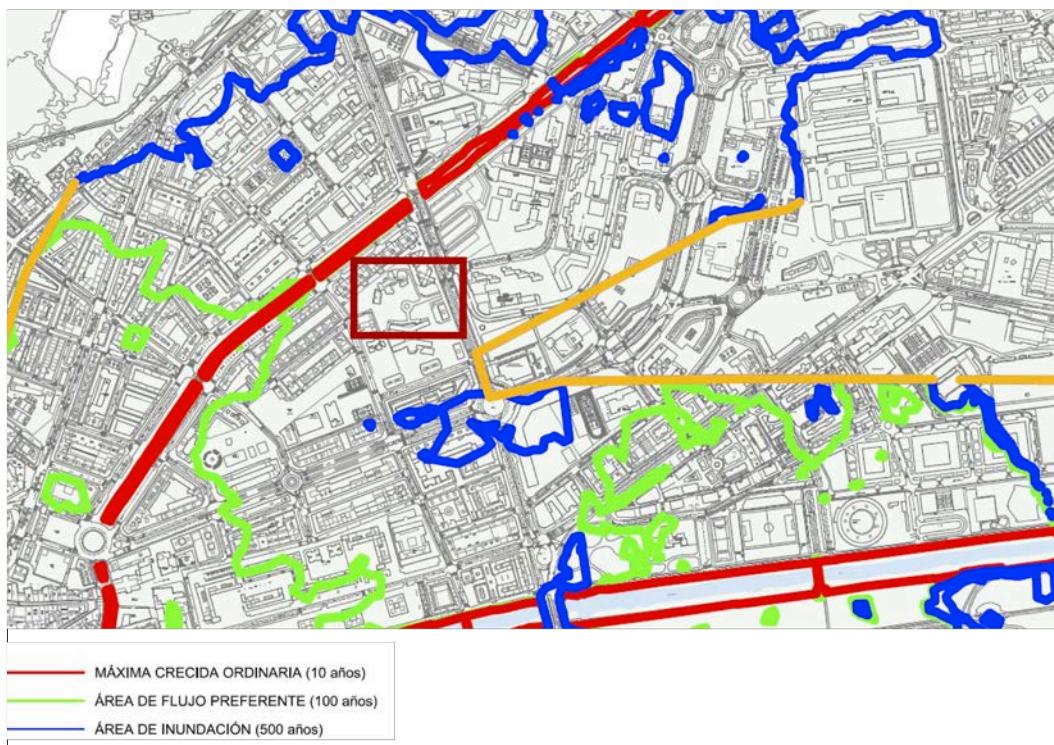
Se clasifican los riesgos ante los que puede estar expuesto un entorno en Riesgos Tecnológicos y Riesgos Naturales, en función del origen de los mismos. Los primeros son causados por la actividad humana, mientras que los segundos se desencadenan por procesos naturales.

Tras analizar el entorno, no se considera que en el Ámbito de Intervención existan riesgos tecnológicos significativos. Tampoco el Plan de Emergencia Municipal de Burgos (PEMBUR) establece un nivel de riesgo especial sobre la parcela.

En cuanto a los riesgos naturales, según el Estudio Hidrológico del PGOUBU vigente, se puede observar que el ámbito del presente estudio de detalle no se encuentra dentro de la zona de máxima crecida ordinaria (10 años) ni en un área de flujo preferente (100 años). Se ve afectada únicamente por la línea de área de inundación (500 años). Según el art. 223 del PGOUBU, sobre protección contra riesgo de inundación:



«Se establece la categoría superpuesta de protección contra riesgo de inundación, que afecta a los terrenos donde concurren riesgos objetivos de avenida o inundación, conforme a lo que establecen los estudios hidrológicos específicos, así como cualquier otro tipo de riesgo. Dicha categoría superpuesta es concurrente con otras clases y categorías de suelo en el sentido del artículo 39 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León e implica que en estos ámbitos cualquier actuación de transformación de usos estará sometida a la obligación de un informe previo vinculante por parte de la Confederación Hidrográfica del Duero. El Plan General reproduce las delimitaciones del dominio público hidráulico, la zona de flujo preferente (T100) y la zona de inundación (T500) derivadas, en cada caso en función de su disponibilidad, de los estudios realizados en 2012 para el Sistema de Cartografía de Zonas Inundables (Arlanzón), del Proyecto Linde, los trabajos realizados por la Universidad de Valladolid y los desarrollados para la redacción del Plan General».



El presente documento no incluye actuaciones de transformación de usos, por lo que queda exento de la obligación de un informe previo vinculante por parte de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Sobre el resto de riesgos naturales, tales como el riesgo de movimientos sísmicos, meterológicos, deslizamientos de terrenos, derrumbamientos, colapso de suelos, incendios forestales, etc., se estima que se encuentran en los parámetros normales dentro del término municipal de Burgos, no existiendo necesidad de implementar medidas correctoras especiales.



11. – SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO.

Se deberá justificar en el correspondiente proyecto técnico de edificación el cumplimiento de las condiciones y exigencias básicas de seguridad en caso de incendio que establece el Código Técnico de la Edificación para cualquier construcción en el ámbito del presente estudio de detalle.

12. – REDES DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS.

Conforme a la ITU 1/2016. Orden FYM 238/2016 de 4 de abril, se hace constar en la presente memoria vinculante la ausencia de afección sobre el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

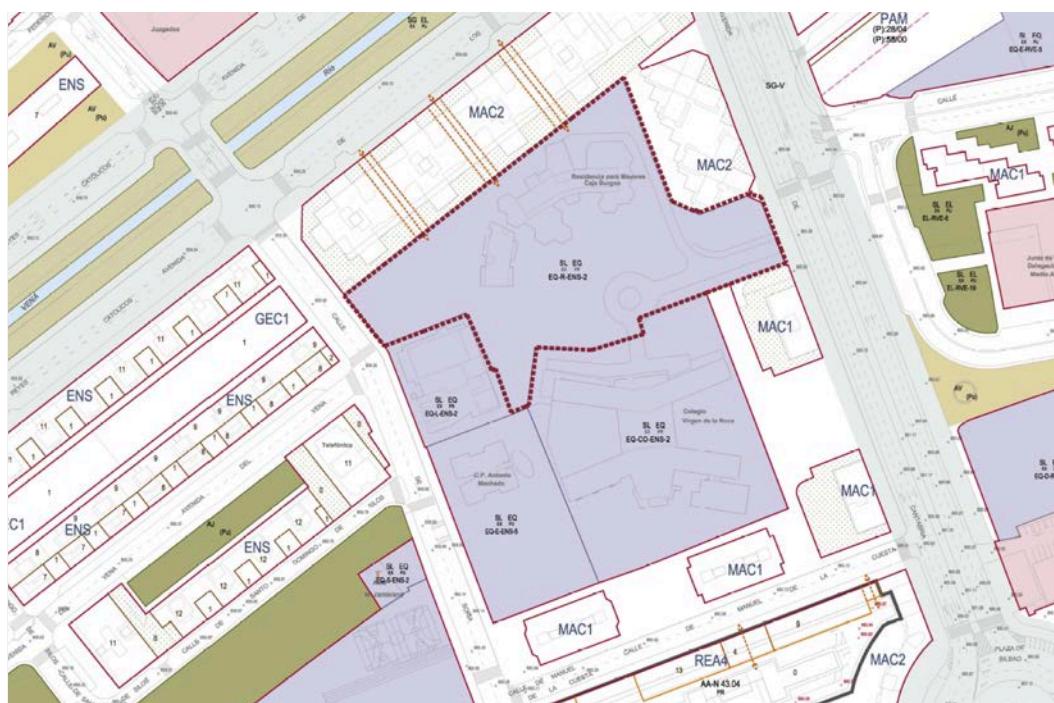
13. – JUSTIFICACIÓN DE LA NO ALTERACIÓN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL PREVISTAS EN EL PLAN GENERAL.

Como se ha descrito anteriormente, el presente estudio de detalle tiene por objeto la definición de los volúmenes edificables, la definición de los parámetros de ordenación detallada y la asignación del uso de equipamiento pormenorizado en la parcela resultante de proyecto de segregación y posterior agrupación en calle Soria 14, en Burgos.

La definición de dichos parámetros pertenece al ámbito de la ordenación detallada por lo que las determinaciones recogidas en el presente estudio de detalle no alteran la ordenación general, ni los objetivos, criterios y condiciones vinculantes recogidos en el vigente PGOUBU.

14. – RESUMEN EJECUTIVO Y CONCLUSIÓN.

En cumplimiento del artículo 136 del RUCyL se adjunta a continuación, plano de situación con indicación del ámbito donde la nueva ordenación completa la vigente:





– *Ámbito:*

La situación de la zona afectada por el estudio de detalle se encuentra en Suelo Urbano Consolidado, correspondiéndose con la parcela resultante de la segregación y posterior agrupación de parte de las siguientes parcelas catastrales, ambas de la misma propiedad:

- Parcela en calle Soria, n.º 14, con referencia catastral 3389008VM4838N.
- Parcela en avda. de Cantabria, n.º 33, con referencia catastral 3389005VM4838N.

La parcela resultante que constituye el ámbito de actuación del estudio de detalle es la ubicada en calle Soria, n.º 14.

– *Objeto:*

El presente instrumento de planeamiento de desarrollo tiene por objetivo establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar las establecidas por el PGOU, la ordenación de volúmenes de las obras de ampliación y nueva planta de la Residencia de Mayores Caja de Burgos y la asignación del uso pormenorizado a la parcela dotacional.

Con los presentes datos queda, a juicio de los técnicos que suscriben, suficientemente definido el presente estudio de detalle de Ordenación de Volúmenes.

Burgos, abril de 2019.

Equipo redactor: D. Alberto Sainz de Aja del Moral, arquitecto; D. José Manuel Barrio Eguíluz, arquitecto.

Promotor: D. Rafael Barbero Martín, en representación de Caja de Burgos Fundación Bancaria.