



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE BURGOS

GERENCIA MUNICIPAL DE FOMENTO

Anuncio del acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Burgos en sesión ordinaria celebrada el día 21 de febrero de 2020, relativo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la modificación de la ordenación detallada en la parcela de suelo urbano consolidado situada en calle Calzadas, número 13 de Burgos, promovido por Valdecabo, S.L.

«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 modificación de la ordenación detallada en la parcela de suelo urbano consolidado situada en calle Calzadas, 13 de Burgos, promovido por Valdecabo S.L., según documentación técnica presentada en el Registro General del Ayuntamiento de Burgos el día 7 de mayo de 2019, a expensas de la corrección, tanto en el documento en papel como en el digital, del error detectado en los planos y puesto de manifiesto en el informe emitido por la Arquitecto Municipal, así como de la corrección en el documento del encabezado del cuadro que acompaña al plano n.º 7, de ordenación detallada propuesta, de forma que donde dice: “Ordenación vigente”, debe decir: “Ordenación propuesta”, según se recoge en el informe del Gerente Municipal de Fomento, los cuales se han transcrito en la parte expositiva.

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 al presidente del Consejo de la Gerencia de Fomento, y en caso de vacante, ausencia o impedimento 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 197, de fecha 11 de octubre de 2019, prensa local (Diario de Burgos de fecha 18 de octubre de 2019) y página web del Ayuntamiento de Burgos el día 3 de octubre 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 31 de mayo 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 8 de octubre de 2019 favorable de la Dependencia de Industria y Energía, remitido desde la Delegación del Gobierno en Castilla y León.

– Informe favorable emitido el 2 de octubre 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 24 de octubre de 2019 emitido por el Ministerio para la Transición Ecológica (Confederación Hidrográfica del Duero), en sentido favorable.

– Informe emitido el 12 de noviembre de 2019 por el Ministerio de Fomento. Secretaría General de Transporte. Dirección General de Aviación Civil, en el que se realiza algunas observaciones.

– Informe emitido el 19 de noviembre de 2019 por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León (Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo), en el que señala que procede seguir la tramitación del expediente, debiendo corregir la errata señalada en el mismo.

– Informe favorable emitido el 5 de diciembre de 2019 por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Con fecha de Registro General de Entrada en la Gerencia Municipal de Fomento 14 de enero de 2020 se ha presentado documento refundido del Estudio de Detalle de referencia, a fin de atender las observaciones reflejadas en los informes sectoriales arriba citados así como en el acuerdo de aprobación inicial.

Con fecha 15 de enero de 2020 la arquitecto del Departamento de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Fomento ha emitido informe favorable sobre el documento refundido presentado, en el que analiza el cumplimiento de las observaciones reflejadas en los informes sectoriales que las han realizado así como en el acuerdo de aprobación inicial, y cuyo tenor literal se transcribe seguidamente:

“Con fecha 19 de septiembre de 2019, y después de recabar los informes exigidos en el artículo 52.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Burgos acordó otorgar la aprobación inicial al presente Estudio de Detalle, sometiéndolo a un período de información pública de un mes, transcurrido el cual, no se han presentado alegaciones al mismo.

En cuanto a los informes recabados, la mayoría han sido favorables. Únicamente se han formulado prescripciones en los informes de la Consejería de Fomento y de la Dirección General de Aviación Civil. El primero de ellos señalaba una errata en el documento técnico, que debía corregirse para continuar con la tramitación. En cuanto al segundo, la prescripción consistía en incluir en la memoria del documento técnico, tanto el plano de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos, como el párrafo contenido en el informe emitido.



Con fecha 9 de enero de 2020 se notificó al promotor del expediente el contenido de dichos informes, a fin de que se procediese a atender los requisitos formulados.

El 14 de enero de 2020 tiene su entrada en el Registro General del Ayuntamiento (registrado al número 34/2020 en la Gerencia de Fomento) un nuevo documento refundido en el que se han atendido correctamente, tanto los requerimientos efectuados en los informes de Aviación Civil y Consejería de Fomento, como las prescripciones señaladas en el acuerdo de aprobación inicial, relativas a corrección de errores.

Por lo anteriormente expuesto, el técnico que suscribe considera que el documento refundido del Estudio de Detalle presentado puede ser informado favorablemente para su aprobación definitiva”.

En el expediente obra informe emitido el 16 de enero de 2020 por la jefa del Departamento de Gestión Administrativa, en materia de tramitación administrativa.

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

En virtud de lo expuesto, el Consejo de la Gerencia Municipal de Fomento y en su nombre el presidente del mismo propone a V.E. adopte el siguiente acuerdo.

ACUERDO

Primero. – Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para la modificación de la ordenación detallada en la parcela de suelo urbano consolidado situada en calle Calzadas, 13 de Burgos, promovido por Valdecabo, S.L., según documento refundido presentado en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Burgos y de la Gerencia Municipal de Fomento el día 14 de enero de 2020.

Segundo. – Notificar el presente acuerdo al promotor y de conformidad con el artículo 61.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, 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 Boletín Oficial de Castilla y León la memoria vinculante y las normas urbanísticas del instrumento aprobado, entendiéndose como tales exclusivamente los documentos escritos de carácter normativo; asimismo se publicará una relación de los demás documentos que integren el instrumento aprobado. Asimismo, de conformidad con el artículo 175.5 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el artículo 70.2 de la Ley de Bases del Régimen Local, publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el presente acuerdo y como anexo al mismo antedicha documentación.



Cuarto. – Facultar 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 5 de marzo de 2020.

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

* * *



Relación de documentos que integran el Estudio de Detalle. –

MEMORIA.

1. – MEMORIA INFORMATIVA:

- 1.1. Introducción y antecedentes.
- 1.2. Definición del documento.
- 1.3. Ámbito del Estudio de Detalle.
- 1.4. Dotaciones urbanísticas existentes.
- 1.5. Elementos y valores relevantes del ámbito.
- 1.6. Situación urbanística en el plan general.
- 1.7. Fotografías del estado actual.

2. – MEMORIA VINCULANTE:

- 2.1. Justificación de los objetivos y conveniencia del E.D.
- 2.2. Condiciones de ordenación de la propuesta.
- 2.3. Justificación de la ordenación propuesta.
- 2.4. Análisis de otras consecuencias de la ordenación propuesta.
 - 2.4.1. Reservas establecidas por la legislación vigente.
 - 2.4.2. Consecuencias con el patrimonio y la urbanización.
 - 2.4.3. Protección ciudadana de Castilla y León.
 - 2.4.4. Servidumbres aeronáuticas.
 - 2.4.5. Legislación en materia de ruido.
 - 2.4.6. Justificación de la accesibilidad y movilidad del ámbito.
 - 2.4.7. Análisis de riesgos.
 - 2.4.8. Seguridad en caso de incendio.
 - 2.4.9. Redes de comunicaciones electrónicas.
 - 2.4.10. Impacto de género.
 - 2.4.11. Condiciones de soleamiento.

2.5. Resumen ejecutivo y conclusiones.

3. – ESTUDIO ECONÓMICO.

PLANOS.

- 01 Situación y parcelario.
- 02 Planeamiento. Plan general ordenación detallada en suelo urbano.
- 03 Plano de zonificación acústica.
- 04 Plano de servidumbres aeronáuticas.
- 05 Estado actual parcela. Topográfico y coordenadas.
- 06 Plan general. Ordenación detallada vigente.
- 07 Estudio de detalle. Ordenación propuesta.
- 08 Alzados. Ordenación vigente/propuesta.
- 09 Secciones. Ordenación vigente/propuesta.
- 10 Resumen ejecutivo. Ordenación vigente/propuesta.

* * *



ESTUDIO DE DETALLE
CALLE CALZADAS, N.º 13 EN BURGOS

2. – MEMORIA VINCULANTE

2.1. – JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS Y CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Los terrenos tienen clasificación urbanística de suelo urbano consolidado, de actuación directa.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Burgos es el instrumento de planeamiento que establece la ordenación detallada para la parcela. Corresponde a un área grafiadas con el código ENS en el plano PO4 de Ordenación Detallada, sujeta a la Norma Zonal ENS «Ensanche». Se trata de ámbitos con tipología de edificación entre medianeras sobre alineación exterior, con o sin patio de manzana. El uso residencial es el característico y consideran admisibles todos los tipos de obras en los edificios.

En cuanto a las condiciones de edificación, las alineaciones y rasantes son las establecidas en el plano PO-4 de Ordenación Detallada, admitiendo el parcelario existente como parcela mínima o 120 m². y una longitud mínima de lindero frontal de 10 m. El área de movimiento de la edificación viene delimitada la altura máxima permitida, en número de plantas, que figura en los planos correspondientes, aplicada a la superficie de parcela comprendida entre la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo máximo edificable (o en caso de ausencia de esta, por las definiciones de alturas y líneas de cambio de altura del PO4).

Así, atendiendo al modo de disponer la edificación, teniendo en cuenta la altura asignada de 3 plantas, así como el fondo edificable que ocupa la totalidad de la parcela en planta baja (32,98 m) y de 25,20 m en las plantas superiores, genera una edificación con un fondo excesivo y una escasa altura, tenido en cuenta las construcciones colindantes medianeras existentes de 7 y 8 plantas de altura.

Esta geometría presenta dos puntos débiles: primero, que el excesivo fondo obligaría a la disposición de un patio interior que forzaría al desarrollo de viviendas con la mayor parte de sus piezas habitables interiores, volcadas a patio; y segundo, que la altura asignada da lugar a una edificación con un altura ridícula respecto a las edificaciones colindantes que le doblan en alturas, dejado grandes paredes medianeras vistas, desafortunadas desde el punto de vista de la estético y la imagen urbana de la zona.

Esta ordenación del Plan General puede tratarse de un error, o bien, por la intención de mantener la edificación preexistente en la parcela, que en la actualidad ha desaparecido. No obstante, se considera que esta situación no es coherente con la ordenación de la zona, ni mejora las condiciones de habitabilidad del edificio.

La conveniencia de la redacción del Estudio de Detalle y su principal objetivo radica en la necesidad de modificar el sólido capaz resultante de la ordenación detallada que determina el Plan General vigente, estableciendo nuevas condiciones de volumen, que permitan materializar la edificabilidad asignada a la parcela, con unas nuevas características geométricas del volumen a edificar que; por un lado, permita que la totalidad de piezas habitables de la nueva edificación sean exteriores o den a patio de



manzana y se optimicen las condiciones de soleamiento propias y las del entorno; y en por otro lado, mejore la imagen urbana cubriendo las grandes medianeras de las construcciones colindantes por razones estéticas y mejorando la imagen de relación con el entorno, entendiendo que estas mejoras propuestas son de interés público.

El artículo 131 del Reglamento de Urbanismo, determina que en suelo urbano consolidado se podrán redactar Estudios de Detalle con objeto de completar o modificar las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el planeamiento general ordenando los volúmenes edificables, circunstancia que se ajusta perfectamente al objetivo del Estudio de Detalle. En aplicación del mencionado artículo 131 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, este documento tiene por objeto modificar la ordenación detallada establecida por el Plan General de Ordenación Urbana redefiniendo el sólido capaz, manteniendo la edificabilidad lucrativa asignada sin incremento de la misma.

El Estudio de Detalle limita su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para establecer la ordenación detallada del ámbito, sin alterar su ordenación general determinada desde el Plan General, y se ha ajustado a lo establecido en el artículo 19 «Estudios de Detalle» de su Normativa y en los artículos 131 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En cuanto a la posibilidad de promover la redacción de este documento por iniciativa particular, señalar que, en base a los artículos 10 y 16. 3) de la Normativa del Plan General, los instrumentos de desarrollo se tramitarán de acuerdo con la legislación vigente correspondiente. En este sentido, de acuerdo con el artículo 50 de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, el planeamiento urbanístico podrá ser realizado por los particulares.

2.2. – CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA PROPUESTA.

2.2.1. – *Condiciones de ordenación que no se alteran.*

Parcela: La parcela objeto del presente Estudio de Detalle incluida dentro del suelo urbano consolidado con una superficie de 582,22 m². Este aspecto se mantiene en la nueva ordenación sin modificación alguna.

Uso característico: El uso característico asignado a la parcela de referencia es el uso residencial, uso que no se modifica en el presente documento. Tampoco se modifican la compatibilidad de uso en la parcela.

Ordenanza: La Norma Zonal ENS «Ensanche» asignada se mantiene en la propuesta de ordenación.

Alineaciones: Las reflejadas en los planos de ordenación detallada en suelo urbano (Planos PO-4) del Plan General. Se establecen como alineaciones obligatorias, aspecto que se mantiene en la propuesta.

Edificabilidad: En este caso, la determinación de la edificabilidad asignable a una parcela se tendrá en cuenta que la superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura máxima permitida, en número de plantas, que figura en los planos correspondientes, resultando 1.495,13 m². Este dato se mantiene en la ordenación detallada propuesta.

Reserva para plazas de aparcamiento: El planeamiento general vigente establece una dotación de 1 plaza de aparcamiento y 1 plaza adicional por cada 100 m² construidos



de cualquier otro uso diferente al de vivienda. Esta reserva se situará en el interior de la parcela, en planta sótano y se mantiene en la nueva ordenación.

2.2.2. – Condiciones de ordenación que se modifican en la propuesta.

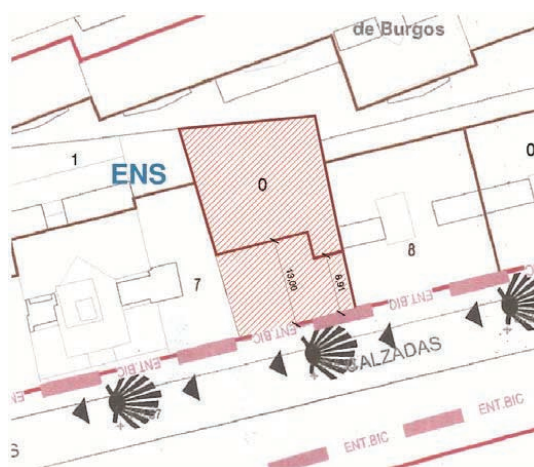
Posición de la edificación: El presente Estudio de Detalle establece la posición de la edificación mediante la definición de un sólido capaz que modifica la ordenación detallada que determina el Plan General vigente, estableciendo nuevas condiciones de volumen, que permitan materializar la edificabilidad asignada a la parcela, con unas nuevas características geométricas del volumen a edificar.

Ocupación/Área de movimiento: El presente Estudio de Detalle modifica la ocupación máxima de la edificación mediante la definición de un área de movimiento, como área susceptible de ser ocupada por la edificación, que modifica la establecida en el Plan General reduciendo la ocupación más del 50%. Así, en planta baja pasa de 582,20 m². del Plan General a 213,59 m². y en las plantas superiores de 456,45 m². a 213,59 m². fijada en el Estudio de Detalle. Esta área de movimiento es el que aparece reflejado en la documentación gráfica del presente documento.

N.º de plantas: Establece en el planeamiento general una altura máxima de 3 plantas y 1 en el patio de manzana. La propuesta establece una altura máxima de 7 plantas y 0 en el patio de manzana, todo ello dentro del área de movimiento establecido. Sobre la última planta puede construirse una planta ático (retranqueado) de acuerdo con las condiciones establecidas en las normas generales de edificación del Plan General.

N.º de viviendas: El Plan General no establece un número máximo de viviendas para la actuación en suelo urbano consolidado, no obstante se ha estimado un número de 11 viviendas, situadas en todas las plantas incluida la baja y el ático. Con la ordenación del Estudio de Detalle, resultaría un total de 14 viviendas, situadas en las plantas de piso y el ático. No obstante, este incremento es inferior al 30% o 5 o más viviendas, por lo que el terreno no debe incluirse como suelo urbano no consolidado, ni prever el incremento de reservas (artículo 26 y 173.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

2.2.3. – Condiciones de ordenación propuesta por el Estudio de Detalle.



ORDENACIÓN PROPUESTA (Estudio de Detalle). Esc. 1/1000



Los parámetros urbanísticos de la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle se resumen en el cuadro siguiente:

ORDENACIÓN PROPUESTA	
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano Consolidado
SUPERFICIE PARCELA	582,22 m ² .
USO CARACTERÍSTICO	Uso Residencial
ORDENANAZA	Norma Zonal ENS: Ensanche
ALINEACIONES	Las reflejados en el Plano de Ordenación (PO)
OCUPACIÓN (Área de movimiento)	Bajo rasante: Máximo 100% (582,22 m ² .) Planta Baja: 213,59 m ² . Plantas Superiores: 213,59 m ² .
Nº. DE PLANTAS	7 plantas 0 plantas en patio de manzana (Puede construirse una planta de ático)
EDIFICABILIDAD	Planta Baja: 213,59 m ² . Planta 1ª a 6ª: 213,59 x 6 plantas = 1.281,54 m ² . TOTAL: 1.495,13 m².
Nº. DE VIVIENDAS	14 viviendas (2 Plt. 2 a 7 = 12 viv. + 2 Plt. Ático)
APARCAMIENTOS	1 plaza por vivienda y 1 plaza adicional por cada 100 m ² . construidos de cualquier otro uso.

2.3. – JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

2.3.1. – Cumplimiento de las determinaciones de ordenación general vigentes:

A parte de lo señalado en el apartado de esta Memoria Vinculante en cuanto a la justificación de los objetivos de la propuesta, el presente documento y la propuestas de ordenación que en él se incluyen respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, en tanto que:

- No se modifican los objetivos y propuestas de ordenación establecidos por el planeamiento general.
- No se modifica la clasificación del suelo.
- No afecta a los sistemas generales de las vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos ni espacios protegidos.
- No afecta a ningún elemento catalogado.

La parcela tiene frente a la calle Calzadas, incluida en el recorrido del Camino de Santiago declarado y, por tanto, en el entorno de un Bien de Interés Cultural (B.I.C.). No obstante, no cuenta este tramo de calle con elementos de valor ni bienes catalogados.

- No se modifican las reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo.
- No tienen ninguna relación con la división de las unidades urbanas.



2.3.2. – Condiciones de ordenación detallada que se modifican en la propuesta.

Posición de la edificación, ocupación/área de movimiento y n.º de plantas.

La posición de la edificación, la reducción del fondo edificable/ocupación y el incremento del n.º de plantas, con unas nuevas condiciones volumen, se justifica en base a la obtención de las mejores condiciones características geométricas del volumen a edificar para permitir:

– Que la totalidad de piezas habitables de la nueva edificación sean exteriores o den a patio de manzana y se optimicen las condiciones de soleamiento propias y las viviendas del entorno.

– La mejora de la imagen urbana cubriendo las grandes medianeras de las construcciones colindantes por razones estéticas y mejorando la imagen de relación con el entorno.

Se considera que las mejoras propuestas respecto la habitabilidad e imagen urbana son de interés público.

2.3.3. – Mantenimiento de las condiciones de ordenación respecto de las fincas colindantes.

La ordenación detallada establecida en el presente Estudio de Detalle, afecta única y exclusivamente a la parcela objeto del mismo, no planteando ninguna modificación ni perjuicio de las condiciones de ordenación de las fincas colindantes.

2.4. – ANÁLISIS DE OTRAS CONSECUENCIAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

2.4.1. – Reservas establecidas por la legislación vigente.

En lo que respecta a la modificación de los espacios libres y equipamientos a que se refiere el artículo 172 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

– No se considera de aplicación al caso que nos ocupa puesto que el presente Estudio de Detalle se limita exclusivamente a la definición de la posición y volumen de la edificación, manteniendo la calificación de los equipamientos y espacios libres existentes en la actualidad, la calificación y la funcionalidad de los mismos, además, ha quedado acreditado previamente el mayor interés público de la solución planteada por este documento.

En cuanto al incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres y demás dotaciones urbanísticas a que se refiere el artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

– No se considera de aplicación al caso que nos ocupa por tratarse de una porción de suelo urbano consolidado en el que no se plantea un aumento del número de viviendas en 5 ó más (3 estimadas en este caso), ni se aumenta de la superficie edificable con destino privado, por lo que no es exigible un incremento de las reservas.

2.4.2. – Consecuencias en relación con el patrimonio y la urbanización.

En cuanto a la protección del patrimonio, la parcela tiene frente a la calle Calzadas, incluida en el recorrido del Camino de Santiago declarado y, por tanto, en el entorno de



un Bien de Interés Cultural (B.I.C.). No obstante, no cuenta este tramo de calle con elementos de valor ni bienes catalogados.

La propuesta de ordenación no tiene implicación alguna en la urbanización ejecutada, ya que, aunque esta se encuentra totalmente terminada, las condiciones actuales de dicha urbanización son compatibles con la nueva ordenación, realizando los ajustes necesarios (vado para acceso de vehículos).

2.4.3. – Protección ciudadana de Castilla y León - Análisis de riesgos.

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 ellos. 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, 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.

2.4.4. – *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 PGOUBU 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 R.D. 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.^a del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

El ámbito de ordenación del Estudio de Detalle se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Burgos. En el Plano 04 de Servidumbre Aeronáuticas y Radioeléctricas, que figura en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, 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.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra afectado por la Superficie de Aproximación Final de la maniobra VOR RWY 04 y 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, en el ámbito de estudio las cotas del terreno se encuentran aproximadamente por debajo de 860 m y las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 1.046 m, ambas sobre el nivel del mar, se espera que haya cota, en principio, 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.

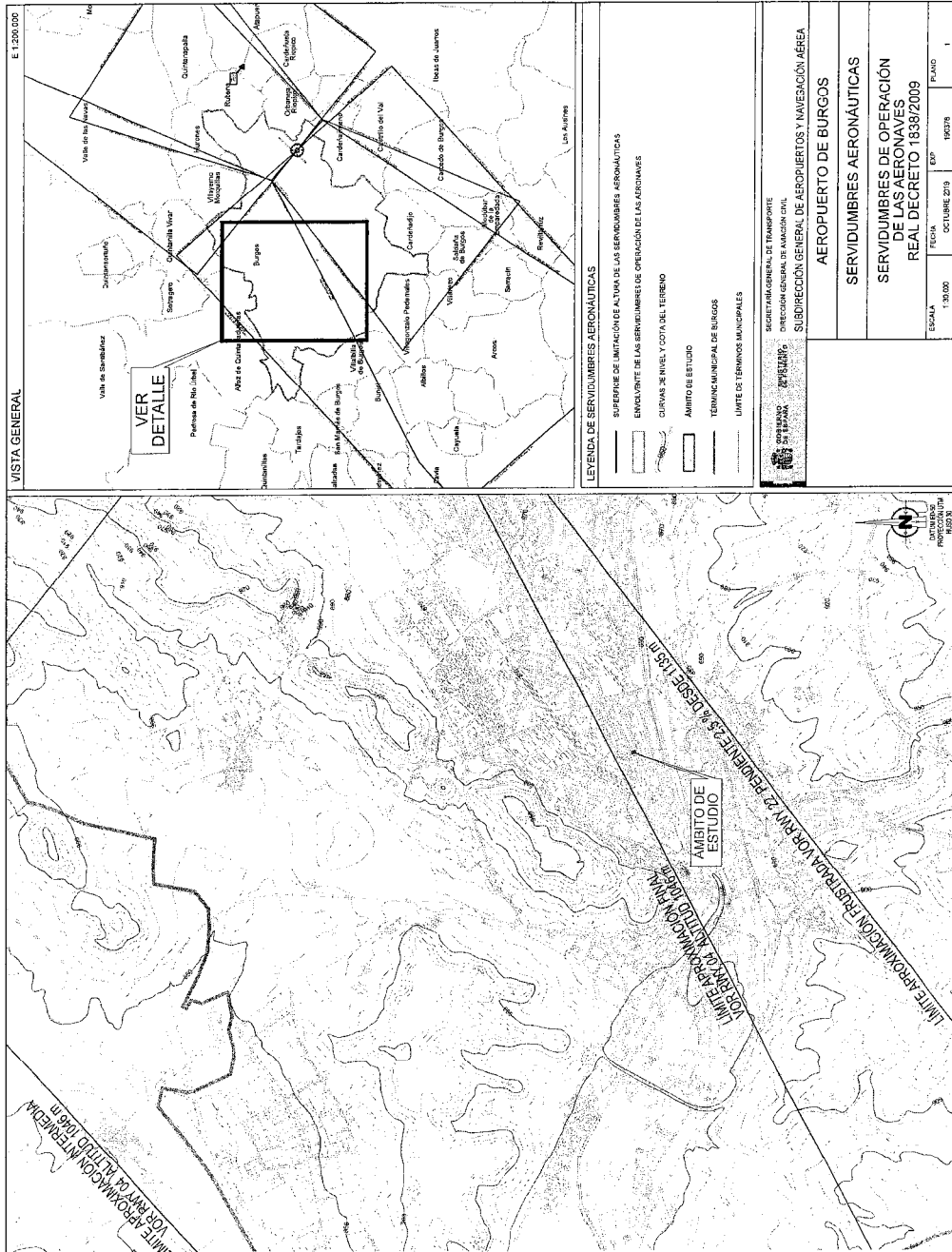
En su tramitación y desarrollo se atenderá a lo dispuesto en los artículos 69 «Instalaciones aeroportuarias» y artículo 70 «Afecciones acústicas y servidumbres aeronáuticas» de la Normativa del Plan General de Burgos vigente.

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



SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS





2.4.5. – Legislación en materia de 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 31 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).

Se acompaña en el plano 05, mapa de zonificación acústica.

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.

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.

2.4.6. – Justificación de la accesibilidad y movilidad del ámbito.

La manzana en que se ubica la parcela del presente Estudio de Detalle está limitada por las calle Antonio de Cabezón (norte) y calle Calzadas (sur). El acceso a la parcela es por calle Calzadas, disponiéndose la edificación alineada al frente de la parcela. Se trata de una vía de un único carril y sentido de circulación rodada en la que el Plan General propone una movilidad de coexistencia de peatones y tráfico rodado. Los vehículos privados pueden acceder hasta la parcela únicamente desde la calle del Morco por la avenida de La Paz.

Existen en la actualidad plazas de aparcamiento regulado y plazas reservadas para la carga y descarga que dan servicio a las necesidades de los comercios existentes en las vías. Se trata de una parcela ubicada en la zona centro de la ciudad, por lo que cuenta con una buena comunicación por transporte público y vías ciclistas cercanas.

2.4.7. – 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.



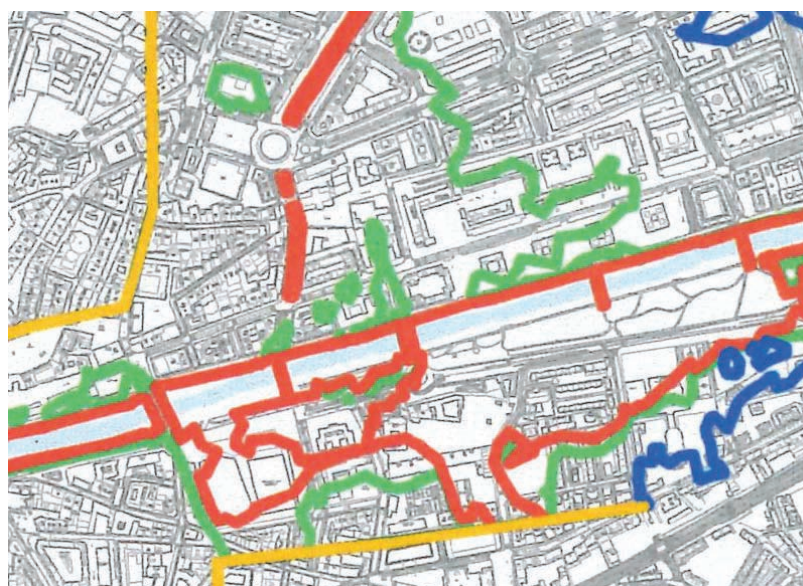
Tras analizar el entorno, no se considera que en el ámbito de intervención existan riesgos tecnológicos significativos. Tampoco el Plan de Emergencia Municipal de Burgos (PEMBUR) establece un nivel de riesgo especial sobre la parcela.

En cuanto a los riesgos naturales, según el Estudio Hidrológico del Plan General 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 artículo 223 de la Normativa del Plan General, 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.



— MÁXIMA CRECIDA ORDINARIA (10 años)
— ÁREA DE FLUJO PREFERENTE (100 años)
— ÁREA DE INUNDACIÓN (500 años)



Sobre el resto de riesgos naturales, tales como el riesgo de movimientos sísmicos, meteorológicos, 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.

2.4.8. – 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.

2.4.9. – 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.

2.4.10. – Impacto de género.

Cabe señalar que no se ha detectado incidencia alguna de la actuación relativa al impacto de género de las medidas que se establecen en el mismo.

2.4.11. – Condiciones de soleamiento.

La parcela del presente Estudio de Detalle se encuentran integradas en la trama urbana del casco urbano de Burgos. Se trata de un parcelario consolidado, con todas las fincas colindantes edificadas.

Los edificios de mayor altura de la manzana son los inmuebles residenciales de la Calle Calzadas que se ubican en la zona sur de la manzana y son los principales focos de sombras sobre las parcelas del entorno. El nuevo volumen propuesto, ubicado en la orientación Sur de la manzana, tiene una altura similar que estas edificaciones aunque menos fondo, por lo que su incidencia en el soleamiento de las parcelas colindantes será prácticamente nula.

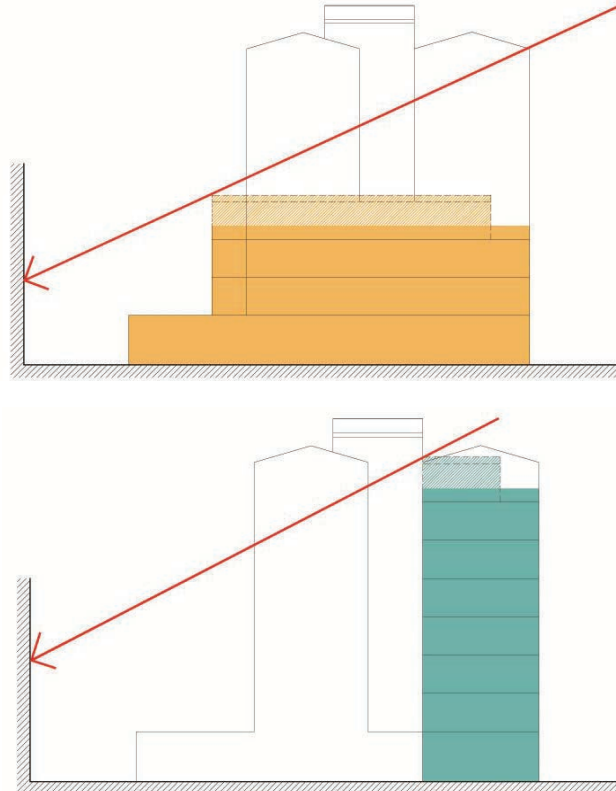
Con el objeto de analizar la influencia del nuevo volumen sobre estas edificaciones, se incluyen a continuación secciones realizadas que muestran a la 12:00 h. las condiciones de soleamiento del entorno el día 21 de diciembre. Para poder comprobar la mínima incidencia del nuevo volumen sobre el soleamiento los edificios posteriores, se recoge con el volumen de la ordenación vigente y el soleamiento que reciben con el nuevo volumen.

Además, para que la comparación pueda ser algo más visual el volumen susceptible de ser construido se ha planteado con cubiertas planas, teniendo en cuenta que se trata del caso más favorable. De este modo, el resultado obtenido garantiza aún más que el volumen planteado apenas modifica las sombras arrojadas sobre su entorno, debido principalmente a su altura y posición relativa dentro de la manzana.

La mayor incidencia se produce en la fachada a patio de manzana de los inmuebles ubicados en calle Antonio de Cabezón números 4 y 6, entre las 11:00 h y las 12:00 h de la mañana. No obstante, el porcentaje de sombra proyectada por la nueva edificación no se



considera relevante, ya que es insignificante en relación a las sombras proyectadas por los edificios residenciales de las parcelas colindantes, en la calle Calzadas con la misma o mayor altura y el doble de fondo edificable, en esta misma franja horaria.





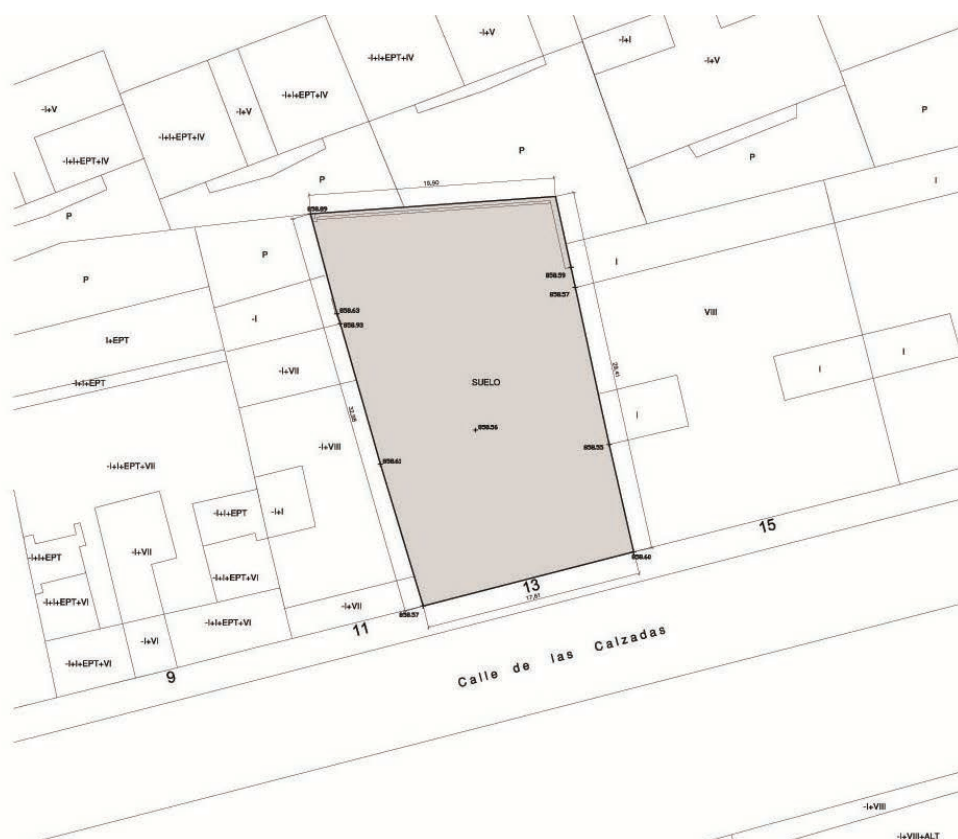
2.5. – RESUMEN EJECUTIVO Y CONCLUSIONES.

En cumplimiento del artículo 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 25 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, los cuales establecen el deber de incluir en la documentación expuesta al público un resumen ejecutivo expresivo con los siguientes contenidos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altere la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Se aporta la documentación gráfica correspondiente al Plano 05 donde se refleja el Ámbito donde la nueva ordenación altera al la vigente, así como la situación e indicación del alcance de dicha alteración.



Esc. 1/1500

A continuación se adjunta cuadro resumen con la relación de las condiciones de ordenación, en el que se puede comprobar las que no se alteran y las que se modifican, respecto de la ordenación detallada establecida:



	ORDENACIÓN VIGENTE (Plan General)	ORDENACIÓN PROPUESTA (Estudio de Detalle)
<i>CLASE DE SUELO</i>	Suelo Urbano Consolidado	Suelo Urbano Consolidado
<i>SUPERFICIE PARCELA</i>	582,22 m ² .	582,22 m ² .
<i>USO CARACTERÍSTICO</i>	Uso Residencial	Uso Residencial
<i>ORDENANAZA</i>	Norma Zonal ENS: Ensanche	Norma Zonal ENS: Ensanche
<i>ALINEACIONES</i>	Las reflejados en el Plano de Ordenación (PO)	Las reflejados en el Plano de Ordenación (PO)
<i>OCUPACIÓN (Área de movimiento)</i>	Bajo rasante: Máximo 100% (582,22 m ²) Planta Baja: 582,20 m ² . Plantas Superiores: 456,45 m ² .	Bajo rasante: Máximo 100% (582,22 m ²) Planta Baja: 213,59 m ² . Plantas Superiores: 213,59 m ² .
<i>Nº. DE PLANTAS</i>	3 plantas 1 planta en patio de manzana (Puede construirse una planta de ático)	7 plantas 0 plantas en patio de manzana (Puede construirse una planta de ático)
<i>EDIFICABILIDAD</i>	Planta Baja: 582,22 m ² . Planta 1ª y 2ª: 456,45 x 2 plantas = 912,90 m ² . TOTAL: 1.495,12 m².	Planta Baja: 213,59 m ² . Planta 1ª a 6ª: 213,59 x 6 plantas = 1.281,54 m ² . TOTAL: 1.495,13 m².
<i>Nº. DE VIVIENDAS</i>	11 viviendas (No viene establecido. Nº. máximo de estimado: 2 Plt. Baja + 3 Plt. 1ª + 3 Plt. 2ª + 3 Plt. Ático)	14 viviendas (2 Plt. 2 a 7 = 12 viv. + 2 Plt. Ático)
<i>APARCAMIENTOS</i>	1 plaza por vivienda y 1 plaza adicional por cada 100 m ² . construidos de cualquier otro uso.	1 plaza por vivienda y 1 plaza adicional por cada 100 m ² . construidos de cualquier otro uso.

3. – ESTUDIO ECONÓMICO

El desarrollo de las previsiones contenidas en el Estudio de Detalle será único y completo para todo el ámbito del mismo:

Eta única ejecución de las obras de edificación de los usos residenciales: 2 años desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

No se precisa proyecto de urbanización ni gasto de urbanización alguno para la ejecución de vías públicas, espacios libres o la ejecución de servicios urbanos, pues se trata de suelo urbano consolidado, contando ya con servicios suficientes y adecuados para servir a las previsiones del planeamiento.

La edificación de la parcela, será llevada a cabo por el promotor Valdecabo, S.L. por medios propios y la venta de las viviendas, garajes y locales resultantes, garantizado la viabilidad del proyecto.

Así, la actuación propuesta, se estima que no tiene incidencia alguna sobre las Haciendas Públicas, teniendo en cuenta el escaso tamaño de la actuación, que no se afecta a viarios públicos, zonas verdes o servicios urbanos existentes que se encuentran ya implantados y mantenidos en la actualidad. No precisa el Ayuntamiento de Burgos prever nuevas partidas presupuestarias derivadas de la actuación propuesta.

Se considera que con lo especificado en la presente documentación, que consta de memoria y planos, queda definido el Estudio de Detalle para modificación de Ordenación Detallada en Suelo Urbano en una parcela sita en calle Calzadas, n.º 13 de Burgos.

En Burgos, enero de 2020.

El arquitecto,
José Ángel González Bartolomé

El autor del encargo,
Valdecabo, S.L.