



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 17 de abril de 2020, relativo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle para el establecimiento de la ordenación detallada del Sector S-47.04 «Parque de Artillería», promovido por Promotora Edificio Plata 3, S.L.

«La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 31 de octubre de 2019, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle para el establecimiento de la ordenación detallada del Sector S-47.04 «Parque de Artillería» promovido por Promotora Edificio Plata 3, S.L., según documentación técnica registrada de entrada en la Gerencia Municipal de Fomento el día 5 de agosto de 2019 al número 1013/19.

Este asunto se sometió a información pública de un mes, mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial de Castilla y León número 219 de fecha 13 de noviembre de 2019, prensa local (Correo de Burgos de fecha 13 de noviembre de 2019) y página web del Ayuntamiento de Burgos el día 12 de noviembre de 2019, sin que se haya formulado alegación alguna.

Con fecha 25 de febrero de 2020 el jefe del Departamento de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Fomento ha emitido informe cuyo tenor literal se transcribe seguidamente:

«El Estudio de Detalle para el establecimiento de la ordenación detallada del Sector S-47.04 «Parque de Artillería» fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 31 de octubre de 2019 y sometido a información pública por plazo de un mes.

Transcurrido dicho plazo no consta en el expediente que haya sido presentada ninguna alegación, habiéndose emitido los siguientes informes sectoriales:

– Informe de la Dependencia de Industria y Energía, del Ministerio para la Transición Ecológica. Se trata de un informe favorable.

– Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en el que se hace constar que el documento no afecta a bienes declarados o inventariados ni tampoco a bienes integrantes del patrimonio arqueológico, por lo que no necesita ser informado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

– Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Economía y Empresa. Se trata de un informe favorable.

– Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero del Ministerio para la Transición Ecológica. Es un informe favorable.



– Informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León. Es un informe favorable.

– Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento. Informa favorablemente siempre y cuando se incorpore al documento entre sus planos normativos el correspondiente a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos que adjuntan como anexo I al informe, por ser las más restrictivas.

Con fecha 11 de febrero tiene entrada en el Registro General municipal (el 12 de febrero en Fomento, al número 154/2020) documentación complementaria a fin de dar cumplimiento a la condición impuesta en el informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento. Esta documentación consiste en la aportación del plano correspondiente a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos y tres ejemplares en formato digital con el documento refundido, en los que consta dicho plano adicional. Cada uno de los ejemplares del documento refundido en formato CD incluye el contenido íntegro del documento en formato Pdf firmado digitalmente y los formatos editables exigibles, siendo su información coincidente con la de formato papel.

Adicionalmente, se ha completado el preceptivo trámite ambiental del Estudio de Detalle con la Orden de 17 de febrero de 2020 de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, por la que se formula el informe ambiental estratégico.

Conclusión. –

Por todo lo anteriormente expuesto, desde el punto de vista del planeamiento, se informa favorablemente el Estudio de Detalle y se propone para su aprobación definitiva”.

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 el establecimiento de la ordenación detallada del Sector S-47.04 “Parque de Artillería”, promovido por Promotora Edificio Plata 3, S.L., según documentación técnica registrada de entrada en la Gerencia Municipal de Fomento el día 5 de agosto de 2019 al número 1013/19, complementado con la documentación aportada a fin de dar cumplimiento a la condición impuesta en el informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento que tuvo entrada el 11 de febrero en el Registro General Municipal (el 12 de febrero en Fomento, al número 154/2020).

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 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 publicación, 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 1 de junio de 2020.

El gerente municipal de Fomento,
Carlos J Hervada de Castro

* * *



Relación de documentos que integran el Estudio de Detalle:

ÍNDICE DE LA MEMORIA.

0. – OBJETO DEL ENCARGO, PROMOTOR, TÉCNICOS REDACTORES.

1. – MEMORIA INFORMATIVA

1.1. – Antecedentes.

1.2. – Descripción del ámbito del Estudio de Detalle.

1.2.1. Situación, superficie, delimitación y topografía.

1.2.2. Descripción de las características naturales del sector.

1.3. – Régimen de propiedad.

1.4. – Dotaciones urbanísticas existentes.

1.5. – Edificaciones, construcciones y otros usos existentes.

1.6. – Normativa urbanística y planeamiento vigente.

1.7. – Normativa y planeamiento sectorial. Actuaciones de desarrollo ejecutadas, en ejecución, o programadas.

1.8. – Grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes.

1.9. – Elementos a conservar, proteger o recuperar por sus valores ambientales.

2. – MEMORIA VINCULANTE.

2.1. – Objetivos y propuestas de ordenación.

2.2. – Descripción de la nueva ordenación volumétrica.

2.3. – Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general del plan general de ordenación urbana de Burgos.

2.4. – Determinaciones de ordenación detallada establecidas en el estudio de detalle.

2.4.1. Calificación urbanística.

2.4.2. Sistemas locales.

2.4.3. Determinaciones de aprovechamiento medio.

2.4.4. Delimitación de unidades de actuación.

2.4.5. Usos fuera de ordenación.

2.4.6. Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

2.4.7. Áreas de tanteo y retracto.

2.5. – Relación y justificación de las modificaciones de la ordenación detallada establecidas en el plan general de ordenación urbana.

2.5.1. Justificación de la normativa propuesta para el uso residencial: Ens «ensanche».



2.5.2. Justificación del tamaño máximo de las manzanas.

2.5.3. Justificación de la modificación del número mínimo de plazas de aparcamiento en suelo público.

2.6.– Servidumbres y afecciones sectoriales.

2.6.1. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

2.6.2. Seguridad en caso de incendio.

2.6.3. Telecomunicaciones.

2.6.4. Servidumbres aeronáuticas.

2.6.5. Protección ciudadana.

2.6.6. Ruido.

2.6.7. Soleamiento.

2.6.8. Patrimonio cultural.

2.6.9. Impacto de género y otros colectivos sociales.

2.6.10. Evaluación ambiental.

3. – NORMATIVA.

3.1. – Ordenanza parcela R. Norma Zonal ENS.

3.2. – Ordenanza parcela C. Norma Zonal GEC2B.

3.3. – Ordenanza parcela E. SL EQ.

3.4. – Ordenanza parcela P. SL EL.

4. – RESUMEN EJECUTIVO.

5. – JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL ENTORNO.

6. – ESTUDIO ECONÓMICO.

6.1. – Viabilidad económica.

6.1.1. Gastos de ejecución material de urbanización.

6.1.2. Repercusión y financiación de la urbanización.

6.2. – Informe de sostenibilidad económica.

6.2.1. Impacto de las actuaciones previstas en las haciendas publicas.

6.2.2. La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

ANEXOS. –

I. – Convenios Ministerio de Defensa. Justificación de cumplimiento.

II. – Nota informativa de dominio y cargas.

III. – Informe jefe Acuartelamiento Diego Porcelos.

IV. – Mapa de ruido del interior de la parcela.

V. – Evaluación ambiental estratégica simplificada.

* * *



ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR S-47.04 «PARQUE DE ARTILLERÍA» EN BURGOS

2. –MEMORIA VINCULANTE

2.1. – OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

Por tratarse de una parcela de Suelo Urbano No Consolidado, el objeto del Estudio de Detalle es establecer la ordenación detallada del sector necesaria para completar o modificar las que hayan sido establecidas previamente, concretando la red viaria, los sistemas locales de espacios libres, los sistemas locales de equipamientos, los nuevos usos previstos y los volúmenes edificables.

Los objetivos que se pretenden conseguir con la redacción de este Estudio de Detalle y la nueva ordenación propuesta son los siguientes:

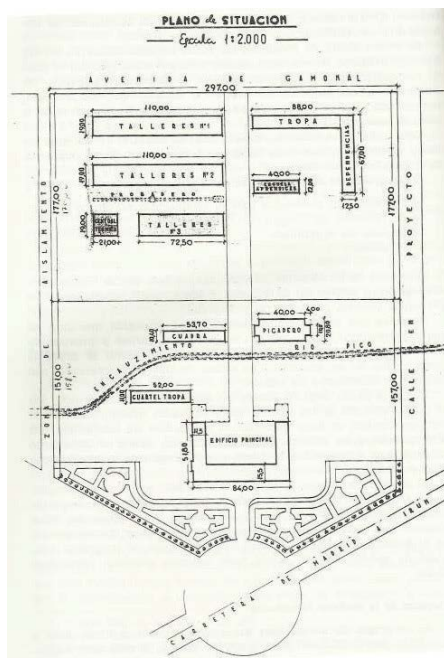
- Dar cumplimiento a los «Objetivos de la ordenación» que figuran en la ficha del Sector S-47.04 del Plan General de Burgos: «Ordenar la transformación de usos de los terrenos de instalaciones militares localizados al norte del Acuartelamiento Diego Porcelos convirtiendo el ámbito en un espacio residencial integrado con la trama urbana del entorno».

- Atender la voluntad municipal para este sector, más allá de las determinaciones del Plan General, de conseguir que la ordenación reserve la mayor superficie posible al sur del sector para configurar un gran parque lineal público, que permitirá una nueva conexión este-oeste de esta zona de la ciudad.

- Establecer la ordenación detallada de la parcela con uso productivo comercial, que tendrá consideración de planeamiento habilitante, haciendo innecesario el posterior trámite de un nuevo planeamiento de desarrollo, salvo que la propuesta comercial que se pretenda implantar supere la superficie que establece la norma sectorial, para que sea considerado como gran superficie, en cuyo caso deberá tramitarse y aprobarse el planeamiento habilitante al que obligue la normativa sectorial.

Con estas premisas previas, se aborda la nueva ordenación con los siguientes criterios generales de ordenación:

- La integración con la trama urbana del entorno no se aborda en el ámbito inmediato de la parcela, sino que parte de un análisis más amplio de esta zona de la ciudad y de su génesis urbana. Es interesante en este sentido analizar el diseño inicial de la gran parcela militar, que se organiza con una geometría muy clara en base a un eje central de simetría que ordena todo el conjunto de construcciones propio de las instalaciones cuartelarias. Este eje arranca desde una glorieta que se genera en la antigua carretera de Madrid a Irún, justamente en el cruce con la carretera de Logroño y que constituye precisamente la actual Glorieta de Logroño.



– El gran tamaño de estas instalaciones militares constituye desde entonces una gran isla urbana rodeada de tapias, que ha supuesto una fuerte barrera para la integración de la trama urbana entre Gamonal y el centro de la ciudad, solo resuelta parcialmente con el crecimiento de la ciudad y el diseño de la actual avenida de Castilla y León, que se desvía hacia el norte para rodear precisamente dicha bolsa de suelo. El nuevo parque lineal ahora previsto por el planeamiento permitirá conectar de este a oeste estas zonas de la ciudad actualmente separadas.

– Entre las instalaciones militares y dicha avenida surge el sector denominado G2, otra gran «supermanzana» residencial en cuyo interior se dispone el actual Parque de los Poetas, que está atravesado por un itinerario este-oeste, pero que presenta también dos aperturas en sus fachadas norte y sur, esta última situada precisamente en el eje norte-sur de la parcela militar. Se presenta por tanto ahora la oportunidad de materializar peatonalmente este eje urbano norte-sur, que desde las actuales instalaciones militares puede contribuir a ordenar el nuevo sector de Artillería para conectar con el Parque de los Poetas que actualmente se encuentra poco utilizado, e incluso atravesarlo hasta conectar también con el parque lineal del río Vena, generando una interesante articulación de espacios libres públicos que potencie su uso. Incluso si en un futuro el actual «Acuartelamiento Diego Porcelos» pudiera llegar a cambiar de uso para integrarse también en la ciudad, quedaría ya conectado con la ordenación urbana circundante en su límite norte.



2.2. – DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA.

La ordenación que se establece en este Estudio de Detalle es consecuencia del análisis de la parcela y de su entorno urbano, de las determinaciones del planeamiento para el sector, y por otra parte, la voluntad municipal (asumida por los promotores) de mejorar la dotación obligatoria de espacios libres para obtener un parque lineal.

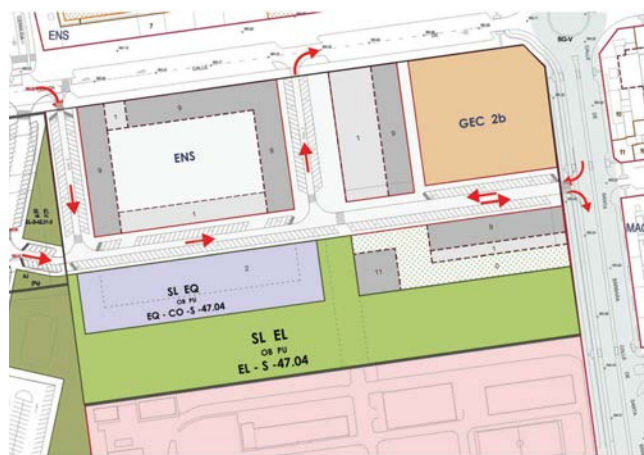


Organización detallada del Sector S-47.04



El resultado de todos estos condicionantes y objetivos da como resultado la ordenación detallada que se refleja en la documentación gráfica de este documento, y que se describe a continuación:

– Viario. En cuanto al viario rodado, se proyecta un vial principal en sentido este-oeste que articula el sector y que divide la gran parcela en dos zonas claramente definidas al norte y sur de esta nueva calle. La definición de este vial viene predeterminada por los condicionantes previos del entorno, ya que la ordenación establecida desde el Plan General para el sector colindante denominado S-42.01 define un vial de un sentido único que desde la calle Farmacéutico Obdulio Fernández se dirige claramente en dirección a la prolongación de la calle Lavaderos, por lo que resulta obligado materializar este vial que conecta ambas calles y que articula en sentido este-oeste la ordenación del nuevo sector. Para completar la trama viaria se disponen otras tres calles perpendiculares a esta que la conectan con la calle Severo Ochoa, una de ellas peatonal que separa los usos previstos residencial comercial y las otras con tráfico rodado, una de ellas en el nuevo eje norte sur en la zona central del sector, y otra en el límite oeste de la parcela que permita acceder al conjunto mientras no se desarrolle el sector colindante. Además de los viarios rodados se establecen nuevos itinerarios peatonales, uno en sentido este/oeste a través del nuevo parque lineal, y otro en sentido norte/sur, mediante la previsión de una "calle peatonal de gran anchura", hasta conectar con el «Parque de los Poetas» a través de un nuevo paso de peatones en la calle Severo Ochoa.



– Espacios libres públicos. Gran parte del ámbito al sur del vial principal se reserva para el gran parque lineal previsto, que permitirá disfrutar de una zona estancial muy necesaria en esta zona de la ciudad que carece de espacios libres próximos, en una ubicación que resulta idónea por tener las mejores condiciones de soleamiento, al estar situado al sur del sector sin que se vea afectado por zonas de sombra de las nuevas edificaciones. Como ya se ha indicado, la disposición este-oeste del parque permitirá además conectar mediante itinerarios peatonales en esta dirección la zona de Gamonal más densamente edificada con el ámbito urbano de la avenida de Castilla y León y el



centro comercial Camino de la Plata. La superficie mínima de estos espacios libres debe ser de 7.239 m², pero se amplía esta superficie lo más posible hasta alcanzar un parque de 12.191 m².



Vista del parque. Imagen no vinculante

– Equipamiento público. La parcela destinada a equipamiento público se dispone junto al parque en esta misma zona sur del sector, con frente a la calle de nueva apertura prolongación de la calle Lavaderos, y por tanto con un gran frente de parcela a lineación principal y una buena accesibilidad desde dicha calle. Puesto que no está definido su uso concreto, se califica como Equipamiento de Contingencia. Se establece la ordenación detallada para el posible edificio que albergue un equipamiento, de modo que sea compatible con esta conexión peatonal este-oeste. La superficie de la parcela de equipamiento es de 4.827 m². En tanto en cuanto no se destine de manera efectiva esta parcela a un uso concreto de equipamiento, podrá urbanizarse como espacio libre, completando y dando continuidad a los espacios libres públicos, de modo que se obtiene un parque de 17.018 m² de superficie.

– Parcela comercial. El índice de variedad de uso y variedad tipológica definido en la ficha del sector obliga a que al menos el 10% de la edificabilidad del sector se destine a otros usos compatibles diferentes del uso característico residencial, que en este caso se destinará a uso productivo comercial, concretamente bajo la Norma Zonal GEC.2b. La parcela comercial se dispone en la esquina noreste del sector, entre las calles Severo Ochoa y Santa Bárbara. Para garantizar una adecuada accesibilidad a esta parcela se dispone un vial transversal peatonal que la separa de las edificaciones residenciales. La edificación comercial podrá tener un máximo de dos alturas. El presente Estudio de Detalle será el planeamiento habilitante.

– Parcelas residenciales. La edificabilidad residencial queda concentrada en tres parcelas, dos de ellas situadas en la zona norte del sector, y una tercera en el lado sur con frente al nuevo vial este/oeste. La parcela más amplia situada en el noroeste de la actuación, parcela RL, se destina a vivienda libre y está rodeada por viario rodado en sus cuatro linderos. Se ha adoptado una solución con edificaciones de nueve alturas, que se



integran adecuadamente en el entorno urbano. Se trata de una manzana en forma de U abierta al sur, de modo que cuente con buenas condiciones de soleamiento, lo que permite además generar en la zona central de la parcela un espacio privado no edificado en superficie de uso comunitario, destinado a jardines y zonas deportivas, al que miran todas las viviendas de la parcela. Está previsto que todas las viviendas de esta manzana tengan doble orientación, de modo que nunca existan viviendas con fachada solo a orientación norte.

Al otro lado del vial norte/sur que acompaña el nuevo eje peatonal, se plantea una segunda parcela residencial, la parcela RP1, destinada a viviendas en régimen de protección, también con nueve alturas. Se trata de un bloque en sentido norte sur, de modo que todas las viviendas contarán con fachadas a este y a oeste, garantizando igualmente un adecuado soleamiento. Se dispone una planta baja comercial más amplia.

La tercera parcela con uso residencial, parcela RP2, se sitúa en el lado sur del nuevo vial longitudinal, se destina a vivienda en régimen de protección y se plantea con dos edificaciones sobre rasante, que fragmentan la edificación y permite ordenar el conjunto de la ordenación, potenciando los dos ejes planteados. Uno de los bloques tiene una configuración más lineal y cuenta con nueve alturas. El otro bloque de carácter aislado tiene once alturas, y es el único que supera la altura general para que tenga un cierto carácter de hito del conjunto y potenciar el punto de cruce de los dos ejes de la ordenación. La parte de esta parcela no edificada sobre rasante tendrá un carácter de espacio libre peatonal de uso público en superficie, lo que permite ampliar la superficie efectiva de uso público del parque en otros 1.970 m².

En los bloques lineales de vivienda en régimen de protección, también está previsto que las viviendas tengan doble orientación, y en el edificio aislado se plantean que todas las viviendas sean en esquina, garantizado de este modo también la doble orientación, no existiendo ninguna vivienda con una única orientación norte.

En las tres parcelas la totalidad de su superficie en plantas bajo rasante se destinará a plazas de garaje, trasteros, salas de instalaciones, etc.



Vista manzanas residenciales. Imagen no vinculante



2.3. – JUSTIFICACIÓN DE QUE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE RESPETAN LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL DEL P.G.O.U. DE BURGOS.

Según el artículo 86.2 del RUCyL, son determinaciones de ordenación general en el suelo urbano no consolidado, además de la delimitación del sector, los siguientes puntos:

a) Uso predominante, y en su caso usos compatibles y prohibidos. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible.

b) Plazo para establecer la ordenación detallada, con un máximo de ocho años; en defecto de indicación expresa, se entiende que el plazo es de ocho años.

c) Edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, con las reglas señaladas en el artículo siguiente.

d) Índice de variedad de uso, que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública. Este índice debe ser igual o superior al 10 por ciento.

e) Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme al artículo 87.

f) Densidades máxima y mínima de población, o números máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector, con las reglas señaladas en el artículo siguiente.

g) Índice de variedad tipológica, que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante: En suelo urbanizable, debe ser igual o superior al 20%; en suelo urbano no consolidado su mínimo debe señalarse por el planeamiento general.

En la ficha del sector S-47.04 «Parque de Artillería» que incluye el PGOU 14 de Burgos, se establecen los parámetros de ordenación general que debe de cumplir el Estudio de Detalle que desarrolle la ordenación detallada del sector.

A continuación, pasamos a realizar una comparativa de lo mínimos exigidos en la ficha y los propuestos en este Estudio de Detalle.



	FICHA S-47.4 PGOU 14	ESTUDIO DE DETALLE S-47.04
Uso predominante	Residencial Vivienda Colectiva	Residencial Vivienda Colectiva
Plazo para establecer la ordenación detallada	5 años	5 años
Edificabilidad máxima en m ² /ha.	10.000 m ² /ha.	10.000 m ² /ha.
Índice de variedad de uso	Uso predominante ≤ 90 % Resto de usos ≥ 10 %	Uso predominante ≤ 90,00 % Resto de usos ≥ 10,00 %
Índice de integración social	Vivienda libre ≤ 50 Vivienda protegida ≥ 50	Vivienda libre ≤ 50 Vivienda protegida ≥ 50
Número máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector	Nº máximo 70 viv./ha. 337 viv. Nº mínimo 50 viv./ha. 241 viv.	Nº max viv./ha. (70) 337 viv.
Índice de variedad tipológica	0 ≤ variedad tipológica ≤ 20	Edificio comercial 10,00 %

En este cuadro resumen queda justificado que los parámetros con los que se ha redactado el presente Estudio de Detalle del sector S-47.04, cumple con las determinaciones de ordenación general del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos de 28 de marzo de 2014.

2.4. – DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDAS EN EL ESTUDIO DE DETALLE.

En el artículo 101 del RUCyL, se especifican cuáles son las determinaciones de ordenación detallada para suelo urbano no consolidado que debe establecer un instrumento de planeamiento de desarrollo.

En los artículos 102 y siguientes del RUCyL, se especifica para cada una de las determinaciones, los contenidos y condiciones mínimas que se deben alcanzar.

Así la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado comprende:

- Calificación urbanística.
- Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos.
- Delimitación de unidades de actuación.
- Determinación del aprovechamiento medio del sector.
- Usos fuera de ordenación.
- Plazos para cumplir con los deberes urbanísticos.
- Áreas de tanteo y retracto.

2.4.1. – Calificación urbanística.

– Usos pormenorizados.

La ordenación detallada del sector establece cuatro parcelas donde se van a materializar los aprovechamientos lucrativos del sector.



La parcela RL tiene una superficie de 8.664 m², está situada en el borde noroeste del sector, tiene como uso predominante el residencial colectivo en vivienda libre, siendo usos compatibles y prohibidos todos aquellos que indica el PGOU 14 en la tabla de compatibilidades para la ordenanza de ENS (ensanche).

La parcela RP₁ tiene una superficie de 2.963 m², está situada en el borde norte del sector, tiene como uso predominante el residencial colectivo en viviendas con régimen de protección, siendo usos compatibles y prohibidos todos aquellos que indica el PGOU 14 en la tabla de compatibilidades para la ordenanza de ENS (ensanche).

La parcela RP₂ tiene una superficie de 4.256 m², está situada en el borde este del sector, tiene como uso predominante el residencial colectivo en viviendas con régimen de protección, siendo usos compatibles y prohibidos todos aquellos que indica el PGOU 14 en la tabla de compatibilidades para la ordenanza de ENS (ensanche).

La parcela C tiene una superficie de 5.460 m², situada en el borde noreste del sector, tiene como uso predominante el comercial productivo, siendo usos compatibles y prohibidos todos aquellos que indica el PGOU 14 en la tabla de compatibilidades para la ordenanza de GEC (grandes establecimientos comerciales).

– Alineaciones.

Las alineaciones son las indicadas en los planos de ordenación de este documento.

En las parcelas RL y RP, las edificaciones deberán construirse con la línea de fachada apoyada en las alineaciones definidas. Se establece un fondo edificable con carácter de máximo, grafiado con línea discontinua coincidiendo con las líneas de cambio de alturas de la edificación.

En la parcela C, que se corresponde con una edificación abierta, las alineaciones de la parcela son las definidas en el Estudio de Detalle y la posición de la edificación respecto a ellas será la resultante de cumplir con lo indicado en la ordenanza GEC en su grado 2 nivel b.

– Edificabilidad.

La edificabilidad lucrativa máxima del sector tal y como viene definida en la ficha del mismo es de 10.000 m²/ha según levantamiento topográfico, el sector tiene una superficie de 48.260,00 m², siendo por tanto el aprovechamiento lucrativo máximo del sector de 48.260,00 m², que se reparte de la siguiente forma:

Parcela RL, tiene una edificabilidad de:	21.717,00 m ² .
Parcela RP-1, tiene una edificabilidad de:	8.877,00 m ² .
Parcela RP-2, tiene una edificabilidad de:	12.840,00 m ² .
Parcela C, tiene una edificabilidad de:	4.826,00 m ² .

–Tipología edificatoria.

La edificación residencial tiene la tipología de edificación entre medianeras sobre alineación exterior, con o sin patio de manzana, en desarrollo de la Norma Zonal ENS.

La edificación de uso comercial productivo se corresponde con una tipología de edificación aislada de edificación abierta, en desarrollo de la Norma Zonal GEC2b.



2.4.2. – Sistemas locales.

Sistema local de equipamiento público. –

Según el RUCyL, al establecer la ordenación detallada de un sector, se debe alcanzar una reserva mínima de 10 m² de suelo por cada 100 m² construibles.

La ordenación detallada del sector S-47.04 que se desarrolla en este documento, define una parcela de equipamiento público con uso de contingencia con una superficie de 4.827,00 m². En tanto en cuanto no sea necesario dicho equipamiento, se podrá habilitar dicha parcela como sistema local de espacio libre público.

Sistema local de espacios libres públicos. –

Según el RUCyL al establecer la ordenación detallada de un sector, se debe alcanzar una reserva mínima de 15 m² de suelo por cada 100 m² construibles, lo que supondría 7.239,00 m².

La ordenación detallada del sector S-47.04 que se desarrolla en este documento, define una parcela de espacios libres públicos con una superficie de 12.191,00 m².

Por tanto, esto supone un incremento de espacios libres sobre el mínimo exigido por el RUCyL y el PGOU-14, es decir un 168% a mayores, con el objetivo de mantener la previsión de un gran parque lineal en el sector. La geometría de este espacio permite realizar un parque lineal, tal y como se indica en los objetivos de la ficha del sector.

Sistema local de vías públicas. –

El RUCYL en su sección 4.^a, establece las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. Así en su artículo 104.1, dice que al establecer la ordenación detallada en suelo urbano no consolidado debe preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construibles, al menos la mitad de uso público. La superficie máxima edificable que establece este documento es de 48.260 m², consecuentemente para cumplir con los estándares mínimos del RUCyL se deben proyectar 483 plazas de aparcamiento de las que al menos 242 serán de uso público.

Este artículo 104.1 ha sido modificado, por del Decreto 6/2016, 3 marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo («B.O.C.L.» 4 marzo). La redacción actual del mismo coincide con la del apartado cuarenta y siete del artículo del D6/2016.

La ficha del PGOU establece un número mínimo de plazas de aparcamiento en vía pública RUCyL \geq 483 plazas. Además, indica que «En todo caso el n.º de plazas de aparcamiento en el ámbito de ordenación detallada cumplirá los estándares de aparcamiento por uso en parcela privada del PGOU, así como del RUCYL», siendo esta una determinación de ordenación detallada. El PGOU de Burgos está redactado antes de la modificación del RUCyL antes mencionada, y que solicitaba en ese momento dos plazas por cada 100 m² construibles.



En la disposición transitoria 1.º de la Ley 6/2016, 3 marzo, por la que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre dice:

«Los municipios deberán adaptarse a lo dispuesto en este decreto cuando procedan a elaborar o revisar su planeamiento general. No obstante:

a) Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se aprueben antes de dicha adaptación deberán cumplir lo dispuesto en este decreto, incluso si ello impide ajustarse a las determinaciones del planeamiento general vigente».

Teniendo en cuenta que la ordenación establecida en este Estudio de Detalle mantiene el objetivo de crear una gran parcela destinada a espacios libres públicos, muy superior a la que exige el RUCyL, para poder materializar la edificabilidad no hay espacio para más viales que den cabida al número de plazas de aparcamiento exigido por el Plan General, y teniendo en cuenta que esta determinación resulta contradictoria, puesto que el propio RUCyL admite que la mitad de estas plazas no sea de uso público, y siendo esto una determinación detallada y dado que el RUCyL en su artículo 134.2 dice «...en los sectores de suelo urbano no consolidado donde ya está establecida la ordenación detallada, los Estudios de Detalle pueden establecer todas las determinaciones de ordenación detallada previstas en los artículos citados en el apartado anterior, sustituyendo por tanto a las establecidas previamente por el instrumento de planeamiento general».

Y teniendo en cuenta la disposición transitoria 1 de la Ley 6/2016, el presente documento para resolver dicha contradicción, provocada por una modificación del reglamento de urbanismo, y teniendo en cuenta que se cede una parcela de gran superficie destinada a espacio libre de uso público, y dado que se trata de un aspecto de ordenación detallada, modifica esta determinación de la ficha del sector aclarando que solo la mitad de dichas plazas deberán ubicarse en la vía pública.

Por tanto, en el ámbito del sector se dispondrán al menos 483 plazas de aparcamiento, de las que al menos 242 serán de uso público.

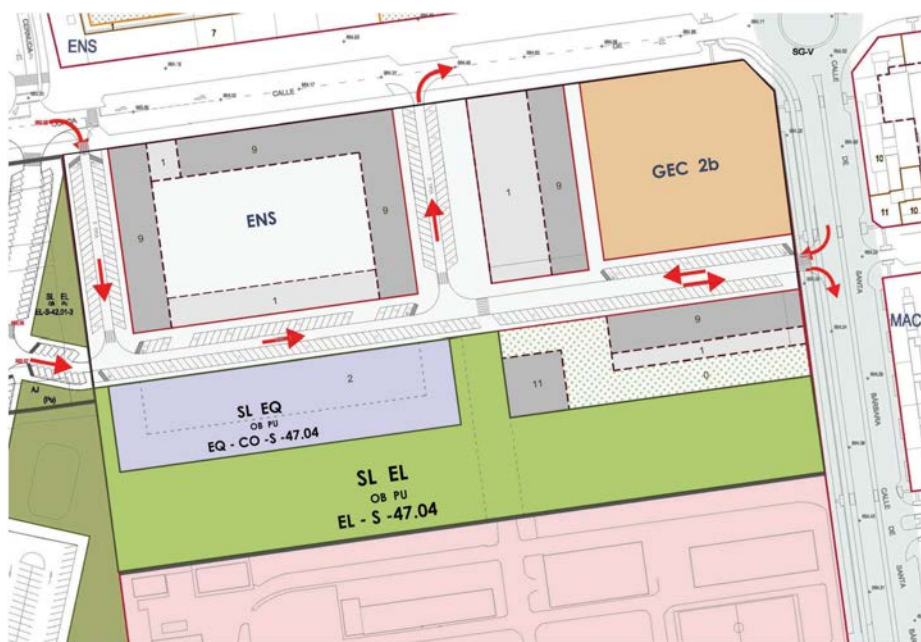
En los planos de ordenación se puede comprobar que en el suelo público se plantean 247 plazas de aparcamiento (orientativo, en el proyecto de urbanización se establecerán las definitivas) cumpliendo los mínimos exigidos por el RUCyL y al menos otras 242 se construirán en el interior de las parcelas privadas.

La superficie mínima, que toma el RUCyL como referencia, para una plaza de aparcamiento es de 10 m² de superficie por plaza, luego la superficie mínima de aparcamiento que debe tener nuestro sector es de 2.420,00 m².

La ordenación detallada del sector S-47.04 que se desarrolla en este documento, destina una parcela de 9.899,00 m² a viales públicos, de los que 3.380,00 m² están ocupados por plazas de aparcamiento, cumpliendo por tanto con los estándares mínimos exigidos en el RUCyL y en todo caso el nº de plazas de aparcamiento en el ámbito de ordenación detallada cumplirá los estándares de aparcamiento por uso en parcela privada del PGOU. Por lo que la cifra definitiva de plazas aparcamiento en suelo privado se cuantificarán una vez realizados los proyectos de las edificaciones.



En el siguiente gráfico se reflejan los movimientos de tráfico rodado derivados del desarrollo del sector. Se indican con flechas los recorridos que se producen en el sector con relación a los viales circundantes.



Como se observa, la mediana ejecutada recientemente en la calle Santa Bárbara impide la conexión este-oeste de una manera directa, lo que favorece que el tráfico rodado que se produce en el sector tenga un carácter secundario, que sirve fundamentalmente para dar servicio a las parcelas resultantes y acoger las plazas de aparcamiento públicas obligatorias.

Respecto a la movilidad peatonal, como ya se ha explicado en otros apartados de este documento, se ha buscado una adecuada conexión con la trama urbana circundante, de modo que se favorecen tanto los itinerarios este-oeste como norte-sur, cosiendo el barrio de Gamonal en esta zona.

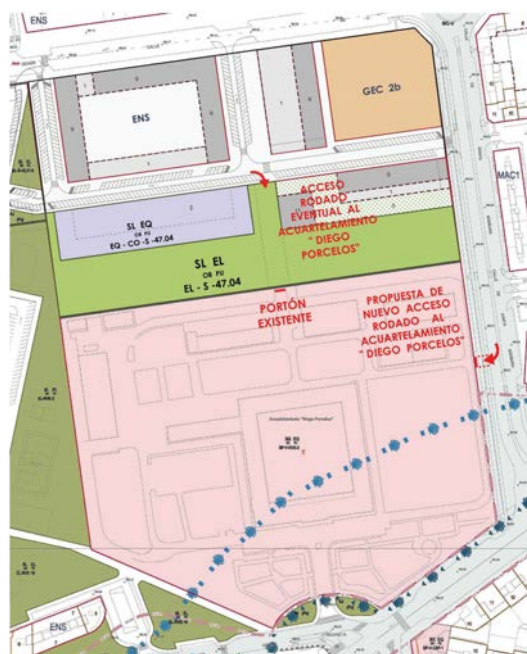
Acceso de vehículos pesados al Acuartelamiento «Diego Porcelos». –

El diseño del parque lineal deberá materializar un paso en sentido norte-sur desde el viario público, en prolongación del eje peatonal previsto en la ordenación, que permitirá el acceso rodado hasta el portón de la tapia sur del ámbito, y por tanto será posible el acceso de vehículos pesados a través del parque público hasta dicho portón.

No obstante, puesto que el viario proyectado tiene una sección limitada a un solo sentido de circulación poco apropiado para vehículos pesados, y puesto que no es adecuado que estos atraviesen un parque público, se propone la creación de un nuevo acceso rodado al Acuartelamiento desde la calle Santa Bárbara, en prolongación de uno de los viales internos existentes. El proyecto de urbanización que desarrolle las previsiones del sector deberá definir con exactitud las características del nuevo portón que se debe



abrir en la actual tapia, así como las modificaciones necesarias en la acera colindante para permitir la conexión con el vial rodado.



Para confirmar la viabilidad de este nuevo acceso, se ha solicitado informe al jefe del Acuartelamiento Diego Porcelos, quien propone suprimir la "puerta falsa" situada al norte de dicho Acuartelamiento y ejecutar una nueva entrada en la ubicación marcada en la imagen anterior y con las condiciones que se establecen en dicho informe y que se adjunta a este documento como Anexo III.

2.4.3. – Determinación del aprovechamiento medio.

El aprovechamiento total de sector se obtiene sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

Estos aprovechamientos se deben expresar en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los elementos compatibles. Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre los usos compatibles y el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable.

Para el cálculo del aprovechamiento medio utilizamos los coeficientes de ponderación que establece el PGOU 14 de Burgos en su memoria de gestión.

Según PGOU 14 de Burgos	Residencial Libre, hotelero, residencial comunitario.	Residencial vivienda protegida, y alojamiento de integración social.	Productivo comercial, productivo oficinas, productivo recreativo y equipamientos privados.	Productivo industrial.
Coefficiente de ponderación	1,00	0,74	1,22	0,21



Según los parámetros y condiciones del desarrollo del sector que establece la ficha del Sector S- 47.04, el aprovechamiento medio del sector sería el siguiente:

Según PGOU 14 de Burgos	Residencial Libre, hotelero, residencial comunitario.	Residencial vivienda protegida, y alojamiento de integración social.	Productivo comercial, productivo oficinas, productivo recreativo y equipamientos privados.	Productivo industrial.
Coefficiente de ponderación	1,00	0,74	1,22	0,21
m² edificables. Aprovechamiento.	21.719,25 m²	21.719,25 m²	4.826,50 m²	0,00 m²
Aprovechamiento ponderado.	21.719,25 m²	16.072,25 m²	5.888,33 m²	0,00 m²

Superficie sector (1)	48.265,00 m²
Aprovechamiento total del sector (2)	48.265,00 m²
Aprovechamiento total del sector ponderado en el uso predominante (3)	43.679,83 m²
Aprovechamiento medio del sector (3)/(1)	0,90500 m²/ m²

Según los parámetros y condiciones del desarrollo del sector que establece este estudio de detalle, una vez obtenida la superficie real mediante levantamiento topográfico realizado y teniendo en cuenta el índice de integración social establecido en este documento, se obtiene el siguiente aprovechamiento medio del Sector S-47.04:

Según PGOU 14 de Burgos	Residencial Libre, hotelero, residencial comunitario.	Residencial vivienda protegida, y alojamiento de integración social.	Productivo comercial, productivo oficinas, productivo recreativo y equipamientos privados.	Productivo industrial.
Coefficiente de ponderación	1,00	0,74	1,22	0,21
m² edificables. Aprovechamiento.	21.717,00 m²	21.717,00 m²	4.826,00 m²	0,00 m²
Aprovechamiento ponderado.	21.717,00 m²	16.070,58 m²	5.887,72 m²	0,00 m²

Superficie sector (1)	48.260,00 m²
Aprovechamiento total del sector (2)	48.260,00 m²
Aprovechamiento total del sector ponderado en el uso predominante (3)	43.675,30 m²
Aprovechamiento medio del sector (3)/(1)	0,90500 m²/ m²

Con los parámetros de la ficha del PGOU 14 de Burgos, el aprovechamiento medio del sector es de 0,90500 m²/m². Según el presente documento el aprovechamiento medio es de 0,90500 m²/m². Por tanto, al permitido en el PGOU.



2.4.4. – Delimitación de unidades de actuación.

Se establece que el sector se desarrolle en una única unidad de actuación.

2.4.5. – Usos fuera de ordenación.

Todos los usos y edificaciones existentes que sean incompatibles con la ordenación propuesta en este Estudio de Detalle se declaran expresamente fuera de ordenación.

2.4.6. – Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

Se establece un plazo de cuatro años, desde la aprobación del Estudio de Detalle, para cumplir con el conjunto de deberes urbanísticos.

2.4.7. – Áreas de tanteo y retracto.

No se establece ningún área de tanteo y retracto.

2.5. – RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDAS EN EL PGOU.

2.5.1. – Justificación del cambio de ordenanza propuesta para el Uso Residencial: ENS «Ensanche».

Según la ficha del Sector 47.04 «Parque de Artillería» la ordenanza de aplicación para el uso residencial debe ser la norma zonal REA en su grado 2, permitiendo modificar las determinaciones de ordenación detallada relativas a ocupación y número de alturas.

En el artículo 298 del PGOU de Burgos se establecen las condiciones de la edificación de nueva planta en dicha norma zonal, y entre otras establece que para el grado 2 la altura máxima es de 6 plantas, la ocupación máxima no podrá superar el 50 % de la parcela y la edificabilidad sobre parcela es de 1,5 m²/m².

Sobre la altura máxima y la ocupación máxima, la ficha del sector ya establece que se pueden modificar, pero no se refiere a la edificabilidad máxima, aspecto este que resulta determinante y que no es posible cumplir con las condiciones concretas de este sector, como se argumenta a continuación.

Teniendo en cuenta que la edificabilidad en residencial colectiva en el sector es de 43.434,00 m², sería necesario contar con una superficie de 28.956,00 m² de parcela destinada a residencial colectivo para no superar dicha edificabilidad máxima. La ficha del sector en aplicación del RUCyL indica que se deben destinar sistemas locales de equipamientos 4.827,00 m² y a sistemas locales de espacios libres públicos 7.240,00 m² y para sistemas locales de viario se indica que se deben plantear 483 plazas de aparcamiento. Para la argumentación que estamos planteando, vamos a tener en cuenta lo indicado en el apartado 2.4.2 Sistemas Locales, en el que se justifica la ejecución únicamente de 242 plazas en suelo público. Según el RYCyL cada plaza de aparcamiento ocupa 10 m², pero además se debe considerar que se necesitan viales rodados y peatonales para dar acceso a las mismas. Una estimación prudente es considerar unos 35 m² por plaza de aparcamiento, lo que hace una superficie de sistema general de viario de 8.435,00 m².



Llegados a este punto, podemos comprobar que ya hemos consumido 49.488,00 m², superior a los 48.265,00 m² que tiene el sector, y no queda parcela para materializar los 4.826,00 m² de la edificabilidad en otros usos lucrativos.

Por tanto, podemos concluir que es imposible materializar todo el aprovechamiento que permite el sector aplicando la norma zona REA 2, incluso si aumentamos las alturas y la ocupación.

Una vez, comprobada la imposibilidad de aplicar esta ordenanza sin perder aprovechamientos a los que tiene derecho los propietarios de la parcela, teniendo en cuenta las condiciones que se derivan del convenio del Ayuntamiento con el Ministerio de Defensa y la voluntad municipal (asumida por los promotores) de ampliar en un importante porcentaje la reserva de suelo prevista con carácter de mínimos (PGOU y RUCYL) para la dotación de espacios libres públicos, dado que la asignación de una norma zonal es una determinación de ordenación detallada y que un Estudio de Detalle es el instrumento indicado por la legislación urbanística vigente para modificar o completar las determinaciones de ordenación detallada que hayan sido establecidas previamente por el planeamiento general, procedemos a asignar entre las normas zonales existentes en el PGOU de Burgos, la que mejor se acomode a los objetivos de este documento y que permita materializar todos los aprovechamientos.

Según lo anteriormente indicado la edificabilidad asignada al sector, debe materializarse en una superficie claramente inferior a la prevista por el PGOU y que la Norma Zonal REA «Edificación Abierta» está prevista en general para parcelas con menor densidad, ya que tiene requisitos de mayor consumo de suelo para albergar la edificabilidad, tras el estudio de volúmenes realizado, para materializar la edificabilidad prevista en el sector se considera más adecuado aplicar la Norma Zonal ENS «Ensanche».

En este sentido, es importante advertir que esta norma zonal es además la prevista por el PGOU para la mayoría de las manzanas del entorno del sector, lo que garantiza una correcta integración de la ordenación en la trama urbana, objetivo principal de la ordenación planteada en el presente Estudio de Detalle.

2.5.2. – Justificación del tamaño máximo de las manzanas.

El artículo 229 del PGOU sobre condiciones de diseño y gestión para los sectores de suelo urbano no consolidado, establece de forma genérica que para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizables, cuya ordenación detallada se establece desde el Plan General o mediante planeamiento remitido, el tamaño máximo de las manzanas en las que al menos el 30% de la suma de las superficies edificables lucrativas y no lucrativas se destine a usos de dominio privado será de 100 metros de longitud y una hectárea de superficie.

La ordenación establecida en este Estudio de Detalle, debido a la necesidad de concentrar las parcelas edificables para aumentar los espacios libres, que permitan cumplir con la voluntad municipal de crear un parque lineal que de servicio a los vecinos de barrio de Gamonal, permitiendo conectar el barrio de Gamonal al resto de la trama urbana del



entorno, establece tres manzanas con uso residencial, todas ellas con una superficie menor de 10.000 m², aunque en dos de ellas, uno de los lados tiene más de 100 m.

A los efectos de contar con un criterio de interpretación para aplicar este artículo, se ha procedido a analizar los sectores de suelo no consolidado del vigente PGOU en los que se aporta ya la ordenación detallada, observando que en al menos en tres de los sectores se da la circunstancia de existir manzanas de más de 100 m. de longitud, y que en algunas de ellas se solventa la cuestión fragmentando los volúmenes. Es por ello, que en el presente documento adoptamos la misma solución que han adoptado los redactores del PGOU de Burgos y que no es otra que la fragmentación la volumetría en altura de las edificaciones resultantes, de modo que estas no superan los 100 metros de longitud, y quedan adecuadamente integradas en la trama urbana, generando volumetrías similares a las existentes en la otra acera de la calle Severo Ochoa.

Además, esta modificación de la ordenación detallada viene amparada por la propia ficha del sector, que permite precisamente modificar las determinaciones de ordenación detallada relativas a ocupación y número de plantas en lo que resulte necesario para dar cumplimiento a las condiciones del convenio.

2.5.3. – Justificación de la modificación del número mínimo de plazas de aparcamiento en suelo público.

La ficha del PGOU establece un número mínimo de plazas de aparcamiento en vía pública RUCyL \geq 483 plazas. Además, indica que «En todo caso el n.º de plazas de aparcamiento en el ámbito de ordenación detallada cumplirá los estándares de aparcamiento por uso en parcela privada del PGOU, así como del RUCyL».

Teniendo en cuenta que la ordenación establecida en este Estudio de Detalle mantiene el objetivo de crear una gran parcela destinada a espacios libres públicos, muy superior a la que exige el RUCyL, para poder materializar la edificabilidad no hay espacio para más viales que den cabida al número de plazas de aparcamiento exigido por el Plan General, y teniendo en cuenta que esta determinación resulta contradictoria, puesto que el propio RUCyL admite que la mitad de estas plazas no sea de uso público, y siendo esto una determinación detallada y dado que el RUCyL en su artículo 134.2 dice «... en los sectores de suelo urbano no consolidado donde ya está establecida la ordenación detallada, los Estudios de Detalle pueden establecer todas las determinaciones de ordenación detallada previstas en los artículos citados en el apartado anterior, sustituyendo por tanto a las establecidas previamente por el instrumento de planeamiento general».

Como se ha indicado anteriormente en este documento la aprobación del Decreto 6/2016, ha traído como consecuencia la modificación del artículo 104.1 del RUCyL, que ha reducido a la mitad la reserva de las plazas de aparcamiento en suelo público para suelos urbanos no consolidados en los que se deba establecer la ordenación detallada.

Según la disposición transitoria 1 del Decreto 6/2016 (que hemos transcrito en el apartado 2.4.2 de este documento) es los municipios en que el planeamiento no se haya adaptado a lo indicado en este decreto (como es el caso del PGOU de Burgos), es al establecer la ordenación detallada mediante un planeamiento de desarrollo, cuando debe



adaptarse a lo indicado en el Decreto, aunque no se ajuste a las determinaciones del planeamiento vigente.

Con estos antecedentes, siendo la superficie máxima edificable que establece este documento de 48.260 m², para cumplir con los estándares mínimos del RUCyL se deben proyectar 483 plazas de aparcamiento, de las cuales al menos 242 serán de uso público y al menos otras 241 se construirán en el interior de las parcelas privadas.

En los planos de ordenación se puede comprobar que en el suelo público se plantean 247 plazas de aparcamiento (las plazas definitivas se establecerán en el proyecto urbanización que garantizará el cumplimiento de los mínimos exigidos por el RUCyL).

2.6. – JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL RESTO DE DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS.

2.6.1. – *Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.*

Justificación de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. –

El presente Estudio de Detalle ha tenido en consideración la normativa esencial de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en el diseño general de las áreas a urbanizar y en el planteamiento de los volúmenes edificables.

En concreto se ha considerado de aplicación la siguiente normativa:

– Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

– Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

– Orden V/V/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

La justificación de la normativa de accesibilidad será objeto específico de cada proyecto a ejecutar, tanto de urbanización como de edificación, superando el alcance del presente Estudio de Detalle.

En todo, el Estudio de Detalle da cumplimiento a la normativa de accesibilidad en lo referente a los espacios públicos urbanizados y áreas de uso peatonal; considerándose que se satisfacen los puntos esenciales para garantizar una accesibilidad adecuada en todos los espacios de uso público previstos.

El proyecto de urbanización contemplará el diseño y definición de todos los elementos que formen parte de la urbanización de manera que se garantice la accesibilidad en los espacios públicos y privados de uso comunitario.

Concretamente se tendrán en cuenta los siguientes apartados:

– Itinerario peatonal accesible y áreas de estancia.

Los itinerarios peatonales proyectados tendrán carácter de itinerario accesible cumpliendo las condiciones normativas.



Estos itinerarios discurren de manera colindante o adyacente a las líneas de fachada, con una anchura superior a 1,80 m, con altura libre superior a 2,20 m, no presentarán resaltes, presentarán pavimentación adecuada y nivel de iluminación mínimo de 20 lux.

La separación entre los itinerarios vehiculares y peatonales se producirá a distintos niveles, sin perjuicio de las adaptaciones en cuanto a dimensiones, materiales y otros aspectos derivados del estudio pormenorizado de los mismos que se realizará en el proyecto de urbanización.

El parque lineal previsto se configura como espacio libre público y constituye un área de estancia de parque, jardines y juego, que cumplirá las condiciones normativas y en la que se dará continuidad y comunicación con los itinerarios accesibles.

– Elementos de urbanización y mobiliario urbano.

Los elementos que componen la urbanización, como pavimentos, rejillas, alcorques, tapas de instalaciones, vados vehiculares, vados y pasos de peatones, así como la vegetación, contarán con características, diseño y ubicación que cumplan la normativa y que, en todo caso, mantengan la integridad de los itinerarios peatonales accesibles.

Los elementos de mobiliario urbano se escogerán, diseñarán e instalarán de manera que se justifique el cumplimiento de las exigencias recogidas en la normativa de aplicación y en concreto lo referente a condiciones generales de bancos, papeleras, contenedores para depósito y recogida de residuos, bolardos, elementos de protección del peatón, elementos de señalización, elementos de alumbrado y cualquier otro que pueda afectar a los itinerarios accesibles.

– Elementos vinculados al transporte y plazas de aparcamiento.

Los elementos vinculados al transporte cumplirán las exigencias normativas referentes a plazas de aparcamiento reservadas, paradas y marquesinas de transporte público, entradas y salidas de vehículos y carriles reservados al tránsito de bicicletas.

Se contempla la reserva de plazas de aparcamiento adaptadas para su utilización por personas de movilidad reducida, para garantizar la existencia de una por cada cuarenta o fracción adicional.

Concretamente, puesto que se prevén 242 plazas de aparcamiento, se reservan 7 plazas para vehículos de personas con movilidad reducida, dando cumplimiento a las determinaciones recogidas en la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo, de Castilla y León (BOCyL 18 de septiembre 2008).

Las plazas contarán con las dimensiones y características definidas en la normativa.

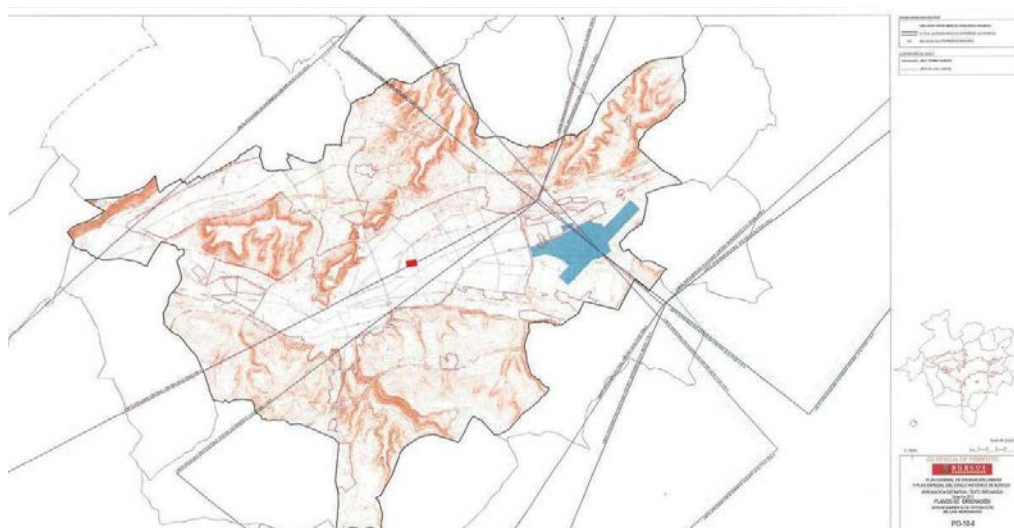
– Obras e intervenciones en la vía pública.

Las intervenciones previstas en la vía pública garantizarán las condiciones de accesibilidad y seguridad de las personas en los itinerarios peatonales.

Los proyectos técnicos tanto de urbanización como de edificación darán cumplimiento de la normativa y su justificación exhaustiva se realizará de manera concreta e individualizada en cada proyecto previsto.



burgos



Según esto, la totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Burgos. En el plano se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas de Operación de las Aeronaves del Aeropuerto de Burgos que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, caja 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.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Dado que estas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase sólo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

La ejecución de cualquier construcción, instalación o plantación requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por el R.D. 297/2013.

En particular, el ámbito de este documento está afectado por las Servidumbres del Aeródromo y Radioeléctricas, bajo la superficie, cónica entre los 1.005 y 1.020 m de altitud MSL y por las Servidumbres de Operación de las Aeronaves, situándose bajo la superficie de aproximación intermedia correspondiente a la maniobra VOR RWY 04 y por la superficie de la aproximación final de la maniobra VOR RWY 04 (ambas a 1046 metros). Datos obtenidos de la web www.seguridadaerea.gob



Según los planos del PGOU, el sector se encuentra dentro de la zona de superficie de limitación de altura de las servidumbres aeronáuticas, entre las cotas de 960 m y 990 m de altitud, siendo estos más desfavorables que los anteriores, por lo que las justificaciones se realizarán con estas cotas por ser las mas desfavorables.

Según la cartografía disponible y el levantamiento topográfico realizado, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran por debajo de 865 metros y las servidumbres aeronáuticas se encuentran en el caso más desfavorable por encima de 960 metros, ambas sobre el nivel del mar.

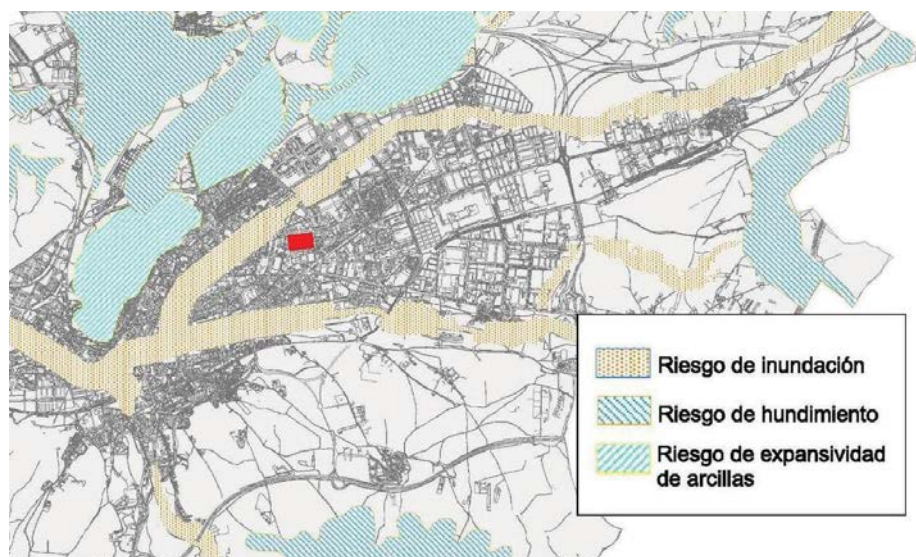
Según el presente Estudio de Detalle, la edificación más alta tendrá como máximo once plantas, lo que supone en unidades métricas una altura de 40 m., por lo que hay cota suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones e instalaciones previstas o que pudieran permitirse, las cuales en cualquier caso, deberán quedar 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.

Se realiza la comprobación en el punto más desfavorable: $865 \text{ m} + 40 \text{ m} = 905 \text{ m} < 960 \text{ m}$ existiendo margen suficiente para las cajas de ascensores, antenas, pararrayos, etc.

2.6.5. – Protección ciudadana.

La normativa de aplicación es la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León. En el apartado primero de la citada ley se dice «los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos».

En el PGOU de Burgos se incluye un documento denominado «Análisis de los riesgos y su consideración en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos», que realiza un análisis de dichos riesgos en relación con la propuesta de ordenación del Plan General.





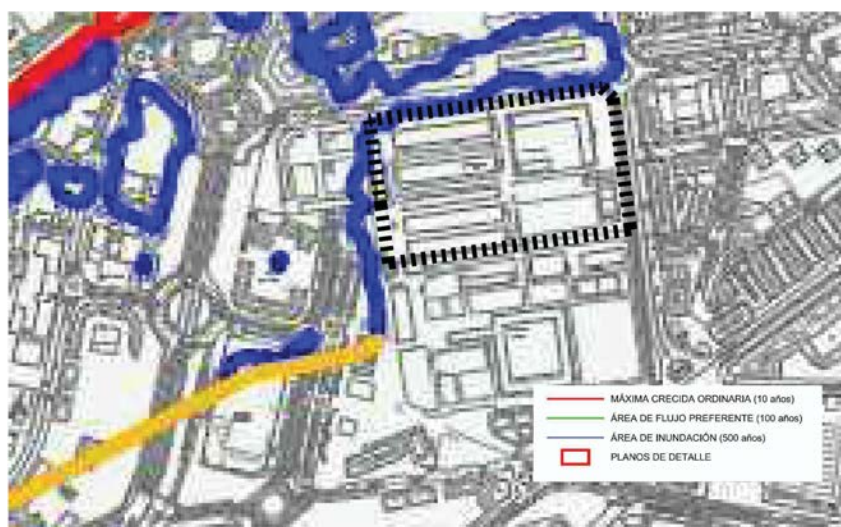
Análisis de riesgos del Estudio de Detalle. –

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

De conformidad con lo establecido en los artículos 223 y siguientes del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, se analizan los posibles riesgos que el presente Estudio de Detalle y su ámbito de actuación puedan tener sobre los siguientes riesgos:

– Riesgos de inundación (Art. 223 PGOU).

La edificación se encuentra en un área consolidada. En el plano de análisis de riesgos del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos de 2014, la zona aparece como zona no inundable, pero en el plano de afecciones del Estudio Hidrológico del PGOU el límite noroeste está afectado tangencialmente por el área de inundación de 500 años. Dicha zona en la ordenación detallada establecida en el presente documento tiene un uso de vial público, no produciéndose ninguna transformación de uso, por lo que no está sometida a la obligación de un informe previo vinculante por parte de la CHD.



– Riesgos por arcillas expansivas (artículo 224 normativa PGOU) Según el plano análisis de riesgos del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos de 2014, la parcela objeto del presente Estudio de Detalle no se ve afecta por riesgos de hundimiento producido por arcillas expansivas. En todo caso, se realizará el correspondiente estudio geotécnico antes de iniciar cualquier tipo de acto edificatorio.

– Riesgo de hundimiento (art. 225 normativa PGOU) Al igual que en el apartado anterior, no se prevé en la parcela objeto del presente ámbito riesgo alguno por disolución de roca caliza, al quedar fuera de los ámbitos previstos en el plano análisis de riesgos del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos de 2014.



– Riesgos industriales (artículo 226 normativa PGOU). Respecto de los riesgos por incendios industriales, la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, queda alejada de cualquier instalación industrial con riesgo.

Se concluye por tanto que el ámbito del estudio de detalle no está afectado por riesgos naturales que impidan o condicionen el desarrollo del Sector de suelo urbano no consolidado S-47.04 «Parque de Artillería».

2.6.6. – Ruido.

Según el Plano del Estudio Ordenación P09 - Zonificación Acústica, el área donde se ubica el actual parque de Artillería se refleja como levemente ruidosa (residencial, hospedaje).

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 zonificación acústica de todo el término municipal, que consideran el área donde se ubica el actual parque de artillería como área levemente ruidosa Tipo 2. y supera los objetivos de calidad acústica en función de la zonificación acústica, entre 5 y 10 dBA.

La Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, recoge que, en las áreas urbanizadas con valores acústicos superiores a los valores objetivo, no podrán instalarse nuevos focos sonoros que ocasionen un incremento en los valores existentes.

La ordenanza municipal de ruido del Ayuntamiento de Burgos, aprobada definitivamente el 14-12-2012, dice en su artículo 6.4 «Los instrumentos de planeamiento de desarrollo, sus revisiones, modificaciones y adaptaciones, contendrán un estudio acústico, realizado por una Entidad de Evaluación Acústica, que analice el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables, salvo en aquellos estudios de detalle en que no se establezca ni se modifique la asignación del uso pormenorizado, circunstancia que se mencionará específicamente».

El presente estudio de detalle no clasifica suelo, ni incrementa la edificabilidad, ni modifica usos, respecto de lo ordenado por el vigente PGOUB 2014, pero si se ordena volumétricamente y asigna el uso pormenorizado en las distintas parcelas el sector S-47.04, creando nuevos viarios y dotaciones urbanísticas obligatorias por lo que se considera que es necesario un nuevo estudio acústico para este instrumento de planeamiento, ya que el vigente PGOUB 2014 solo incorpora la determinaciones necesarias en el perímetro exterior de la zona de actuación.

En cuanto a la actividad futura, ésta deberá cumplir con los límites establecidos en la Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones y en el Mapa Estratégico del Ruido, siendo aplicable en la construcción de la edificación todos los parámetros del Código Técnico de la Edificación CTE-DB-HR, así como la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.



PLANO: AG_CYL_BU_C_Le_Niveles

FOCO: Ruido Tráfico Vial

PERIODO: Tarde (19:00-23:00) - Le

Nivel de Ruido Le en dB(A)	EXPOSICIÓN AL RUIDO		Señales y símbolos
	L _n	Personas (centenas)	
55 <	55-60	472	Área de cálculo de ruido
60 <	60-65	340	Eje de carretera
65 <	65-70	121	Eje de ferrocarril
70 <	70-75	2	Muros
75 <	> 75	0	Edificio Residencial
			Escuela
			Hospital
			Edificio Industrial
			Otras edificaciones



PLANO: AG_CYL_BU_T_Ln_Niveles

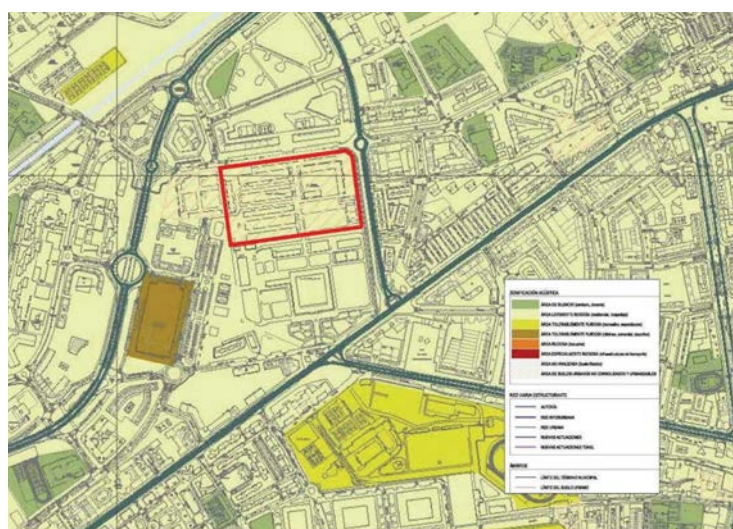
FOCO: Ruido Total

PERIODO: Noche (23:00-07:00) - Ln

Nivel de Ruido Ln en dB(A)	EXPOSICIÓN AL RUIDO		Señales y símbolos
	L _n	Personas (centenas)	
50 <	50-55	388	Área de cálculo de ruido
55 <	55-60	234	Eje de carretera
60 <	60-65	17	Eje de ferrocarril
65 <	65-70	0	Muros
70 <	> 70	0	Edificio Residencial
			Escuela
			Hospital
			Edificio Industrial
			Otras edificaciones

En el interior del parque de Artillería, actualmente los niveles del ruido son inferiores a 55dB(A), sin embargo, en los viales perimetrales, en concreto las calles Severo Ochoa y Santa Bárbara, en la futura alineación de las edificaciones que coincide con la actual tapia, supera los objetivos de calidad acústica en función de la zonificación acústica, entre 5 y 10 dBA.

Por lo que las nuevas edificaciones adosadas a dichos viales, deberán adoptar las medidas correctoras necesarias para dar cumplimiento a la legislación vigente.





Se adjunta como Anexo IV un «Estudio acústico de niveles sonoros existentes en parcela», redactado por Aislamientos Burgaleses, S.L., teniendo en cuenta los nuevos usos pormenorizados y los nuevos viales.

2.6.7. – Patrimonio cultural.

El ámbito del estudio de detalle según se desprende de la documentación del PGOU 2014 de Burgos, no está afectado por el catálogo de protección arqueológica, ni tiene edificios catalogados que cuenten con algún tipo de protección.

2.6.8. – Impacto de género y otros colectivos sociales.

En materia social, y atendiendo a lo dispuesto en la legislación vigente, este Estudio de Detalle incluye la evaluación de los potenciales impactos que, derivados de su planificación y determinaciones, puedan producirse sobre diferentes colectivos sociales, entre los que se incluye la infancia, la adolescencia las familias numerosas, las personas con discapacidad, el colectivo LGTBI y los posibles impactos de género.

Uno de los puntos importantes del desarrollo del Sector S-47.04 «Parque de Artillería», además de desarrollar los aprovechamientos urbanísticos del sector, es generar un parque lineal, que de servicio a una de las zonas más pobladas del barrio de Gamonal y que mediante los nuevos viales propuestos nos permitan «coser» dicho barrio con el resto de la ciudad. En la ordenación propuesta se han tenido en cuenta las necesidades y los posibles impactos sobre los diferentes colectivos sociales cuyos criterios de diseño se describen a continuación.

Esta área actualmente está completamente delimitada por largas tapias, lo que supone una verdadera barrera física que impide conectar la zona más densa de Gamonal con el resto de la ciudad. La gran tapia que cerca el acuartelamiento, hace que sea muy escaso el movimiento peatonal, haciendo protagonista al vehículo y no al ciudadano, lo que conlleva una falta de seguridad.

Con la ordenación propuesta en el presente Estudio de Detalle y a través de un urbanismo con perspectiva de género, se pretende reconvertir esta área en un espacio colectivo que funcione como un lugar de encuentro y relación. La perspectiva de género aplicada al urbanismo se entiende desde la experiencia y desde la escala próxima.

La equidad de género favorece la autonomía y socialización de todas las personas y promueve la diversidad de usos, teniendo en cuenta las diferentes necesidades con espacios pensados para todas las edades y condiciones de las personas que lo utilizarán. Para conseguirlo ponemos en primer plano al ciudadano y devolvemos el espacio al peatón. Se proyectan espacios continuos que favorecen la realización de diferentes actividades, por todo tipo de personas. El objetivo principal es hacer barrio y ciudad a través de los siguientes factores:

Mediante la propuesta de movilidad, se genera un nuevo espacio público privilegiando los recorridos peatonales que se apoyan en el resto de tejido urbano circundante. El nuevo parque lineal, el eje peatonal norte/sur y la nueva zona comercial, facilitarán el desarrollo de la vida cotidiana de los vecinos mediante la interrelación de los recorridos y permitirán dotar de vida urbana a toda la zona.



Otro de los factores importantes dentro de la perspectiva de género es la mezcla de usos que favorecen la actividad continuada de la zona y de su entorno a lo largo del día y en los fines de semana. Los usos propuestos en la actuación y en su entorno próximo son los siguientes: residencial, comercial, hostelería, aparcamiento, oficina y dotacional. Todos ellos generan actividad en diferentes horas del día y en diferentes días de la semana, procurando una compatibilidad horaria que propicie la buena convivencia entre usos.

La percepción de seguridad está vinculada a la capacidad de apropiarse el espacio adquiriendo cierta autonomía. Para poder lograrlo existen diversos factores a tener en cuenta; la visibilidad, la claridad, la alternativa de recorridos, variedad de usos y actividades, presencia de diversidad y seguridad pasiva, entre otros. Se cuidará especialmente la iluminación de todos los espacios peatonales garantizando unos índices mínimos o una iluminación «inteligente».

En el proyecto de urbanización que desarrolle el estudio de detalle se evitarán muretes, recovecos, rincones de difícil accesibilidad y espacios escondidos en los que sea difícil ver sin ser visto.

«Por eso, pensar el espacio urbano para todos y para todas es hacerlo desde la diferencia, pero no desde la desigualdad: una diferencia entre hombres y mujeres, entre clases, entre orígenes, culturas, religiones, etc. posicionando en igualdad de condiciones todas las demandas, sin decisiones a priori, que excluyan la experiencia de las personas como fuente fundamental de conocimiento en las decisiones urbanas⁽¹⁾». ⁽¹⁾ Zaida Muxí Martínez, Roser Casanovas, Adriana Ciocoletto, Marta Fonseca y Blanca Gutiérrez ValdiVia «¿Qué aporta la perspectiva de género al urbanismo? Universidad Politécnica de Cataluña, 2011.

Una vez explicados los objetivos de la ordenación propuesta, evaluamos los posibles impactos del Estudio de Detalle, teniendo en cuenta la legislación vigente sobre diferentes colectivos sociales.

Impacto sobre la infancia y/o adolescencia. –

En relación a lo dispuesto en la Ley orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, no se aprecian posibles impactos del Estudio de Detalle sobre la infancia y/o adolescencia.

Impacto sobre las familias. –

En relación a lo dispuesto en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, no se aprecian posibles impactos del Estudio de Detalle sobre este colectivo.

Impacto sobre las personas con discapacidad o con otras capacidades. –

En relación a lo dispuesto en la Ley 2/2013, de 15 de mayo, de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, no se aprecian posibles impactos del Estudio de Detalle sobre las personas con discapacidad.

Impacto sobre el colectivo LGTBI. –

La legislación estatal, en relación con el colectivo LGTB, se limita a la Ley 13/2005, de 1 de julio, por la que se modifica el Código Civil en materia de derecho a contraer



matrimonio, y a la Ley 3/2007, de 15 de marzo, reguladora de la rectificación registral de la mención relativa al sexo de las personas. El contenido de ambos textos legales no tiene incidencia sobre los instrumentos de Ordenación del Territorio.

En cuanto a la Proposición de Ley contra la discriminación por orientación sexual, identidad o expresión de género y características sexuales y de igualdad social de lesbianas, gays, bisexuales, transexuales, transgénero e intersexuales, ambas se encuentran en fase de tramitación, por lo que no procede valoración sobre sus contenidos. No existiendo legislación específica en estas materias en la Comunidad de Castilla y León.

A la vista del objeto de este Estudio de Detalle, y teniendo en cuenta la legislación aplicable, se concluye que su contenido no afecta en modo alguno al colectivo LGTB, por lo que su impacto es neutro.

Impacto de género. –

La Ley 1/2011, de 1 de marzo, de evaluación de impacto de género en Castilla y León, es el instrumento jurídico de ámbito territorial que persigue incorporar la perspectiva de género en las Leyes, disposiciones administrativas de carácter general y planes de especial relevancia económica y social. Del contenido de sus artículos primero y segundo se desprende que no es obligatorio incluir, en este Estudio de Detalle, el preceptivo Informe de Evaluación de Impacto de Género, ya que el presente Estudio de Detalle no pertenece al ámbito de aplicación.

2.6.9. – *Evaluación ambiental.*

La Ley 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL n.º 200 de 17/09/2014) establece en su disposición final segunda «Evaluación ambiental estratégica» que, en la Comunidad de Castilla y León, dicha evaluación ambiental de planes y programas se regirá por lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Según la legislación vigente se hace necesario la tramitación de una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, por lo que se adjunta documento específico como Anexo V.

3. – NORMATIVA.

3.1. – ORDENANZA PARCELAS RL, RP1 y RP2. Norma Zonal ENS.

Esta ordenanza es aplicable a las manzanas «R» que acogen la totalidad del aprovechamiento residencial.

Parcela RL. –

La totalidad de las viviendas son libres.

Uso característico: Residencial RL.

Usos compatibles: Según tabla general de usos del PGOU para la NZ - ENS.

Superficie: 8.664,00 m².

Aprovechamiento lucrativo máximo: 21.717,00 m².



Número máximo de viviendas: 168 viviendas.

N.º de plantas máximo: 9 plantas.

Parcela RP1. –

La totalidad de las viviendas se destinan a viviendas con protección pública.

Uso característico: Residencial RVP.

Usos compatibles: Según tabla general de usos del PGOU para la NZ - ENS.

Superficie: 2.963,00 m².

Aprovechamiento lucrativo máximo: 8.877,00 m².

Número máximo de viviendas: 64 viviendas.

N.º de plantas máximo: 9 plantas.

Parcela RP2. –

La totalidad de las viviendas se destinan a viviendas con protección pública.

Uso característico: Residencial RVP.

Usos compatibles: Según tabla general de usos del PGOU para la NZ - ENS.

Superficie: 4.256,00 m².

Aprovechamiento lucrativo máximo: 12.840,00 m².

Número máximo de viviendas: 105 viviendas.

N.º de plantas máximo: 9 / 11 plantas.

Condiciones de la edificación. –

Las alineaciones y rasantes son las definidas en el plano de «Ordenación General O3» del presente Estudio de Detalle.

Fondo edificable. –

Las edificaciones deberán construirse con la línea de fachada apoyada en las alineaciones definidas. Se establece un fondo edificable con carácter de máximo, grafiado con línea discontinua coincidiendo con las líneas de cambio de alturas de la edificación. El espacio que quede sin edificar, entre el fondo máximo edificable y la línea de edificación interior o fachada interior de los edificios, podrá ocuparse en su totalidad por vuelos de los forjados de planta, siempre que sean abiertos, sin cerramiento de fábrica salvo las protecciones obligatorias por caídas que fuesen necesarias, que tendrán la consideración de terrazas y, por consiguiente, no serán computables a efectos de edificabilidad según establece el artículo 135 del PGOU de Burgos.

Condiciones de ocupación de la parcela. –

El área de movimiento de la edificación viene delimitada por las alineaciones y las líneas de fondo edificable con carácter de máximo, con definición de alturas y líneas de cambio de altura.



No se permiten construcciones en el interior más allá del fondo edificable más que para cubrir la parte de las rampas de acceso de vehículos a sótano que no quepa dentro del fondo máximo edificable y sea necesaria para el correcto funcionamiento del aparcamiento.

En las plantas de sótano la ocupación alcanzará el 100% de la superficie de todas las parcela R, incluso bajo la zona interior de la parcela RL y las zonas con calificación de Espacio libre privado de uso público de la parcela RP2.

Determinaciones de la edificabilidad. –

La totalidad de la edificabilidad residencial del sector se concentra en las parcelas RP y RL. Se plantea una edificabilidad de 43.434 m², igual a la máxima de 43.434 m² que viene determinada en la ficha del sector.

Esta edificabilidad máxima se podrá materializar dentro del área de movimiento, entendiendo los fondos edificables como máximos no obligatorios, calculada con los criterios establecidos en el artículo 134 del PGOU.

Altura máxima. –

Las alturas de las edificaciones vienen grafiadas por número de plantas máximo en el plano de ordenación.

La altura mínima de la planta baja será de 3,30 m y un máximo de 5,50 m, dicha altura se medirá desde la acera hasta la cara superior del forjado de techo de planta baja. Se autorizan las entreplantas. La altura mínima de pisos será de 3,00 m.

Se autorizan balcones, balconadas, miradores, galerías y cuerpos volados que cumplan las condiciones generales de la edificación para estos elementos. A estos efectos, tanto el espacio interior privado de la manzana oeste, como los espacios libres privados de uso público, tendrán condición de espacio exterior accesible, por lo que se podrán disponer cuerpos volados en todas las fachadas de los edificios resultantes de la ordenación.

Viviendas exteriores/iluminación. –

Se garantizará en todo caso que las viviendas que se proyecten viertan a espacio exterior accesible. En las esquinas de la manzana oeste, en las zonas en que se solapan las edificaciones, las viviendas que se proyecten cumplirán con la condición de H/3 de luz recta para la apertura de huecos de las piezas habitables, asimilándose estos espacios a los patios abiertos.

Plazas de aparcamiento privadas. –

Además de las plazas de aparcamiento dispuestas en el viario público, se deberá dotar en el interior de la parcela, con carácter de mínimo, una plaza por vivienda y una plaza adicional por cada 100 m² construidos de cualquier otro uso.

En lo no regulado expresamente en este Estudio de Detalle será de aplicación la Norma Zonal ENS del vigente PGOU.



3.2. – Ordenanza parcela C. Norma Zonal GEC-2.º-b.

Esta ordenanza es aplicable a la manzana situada en la esquina noreste del sector destinada a uso productivo comercial.

La Ordenanza aplicable es la Norma Zonal GEC: Grandes establecimientos comerciales en su grado 2, por corresponderse con una edificación abierta. Dentro del grado 2 se establece el nivel b.

Uso: Productivo comercial.

Usos compatibles: Según tabla de compatibilidades del PGOU para la ordenanza GEC.

Superficie: 5.460,00 m².

Aprovechamiento lucrativo: 4.826,00 m².

Condiciones de la edificación.

Las alineaciones y rasantes son las definidas en el plano de ordenación del presente Estudio de Detalle.

Ocupación. –

Por tratarse del grado 2.º se permite una ocupación del 100% sobre la parcela neta, tanto sobre como bajo rasante.

Posición de la edificación. –

En caso de que no se supere el umbral de gran superficie que establece la legislación sectorial, el planeamiento habilitante es el presente Estudio de Detalle, con la ordenación de volúmenes prevista. En caso contrario, por aplicación del artículo 49 del PGOU, el planeamiento habilitante sería la Modificación del PGOU. La edificación podrá disponerse sobre las alineaciones o libremente en la parcela, respetando las separaciones de planos de fachada y linderos definidos en el punto 6 del artículo 313 del PGOU.

Edificabilidad. –

Por ser grado 2.º la edificabilidad máxima sería de 2 m²/m², no obstante, la edificabilidad prevista en este Estudio de Detalle es inferior al máximo permitido, estando limitada a 4.826,00 m².

Altura máxima. –

Se autorizan dos plantas sobre rasante y 12,5 m de altura máxima.

La altura libre será en todas las plantas destinadas a uso productivo de 4 metros como mínimo.

Plazas de aparcamiento. –

En general se dotará de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m² construidos, se cumplirá para cada caso, con lo prescrito en el artículo 34 del PGOU.

En lo no regulado expresamente en este Estudio de Detalle será de aplicación la Norma Zonal GEC del vigente PGOU.



3.3. – Ordenanza parcela E: SL EQ.

La parcela se destina a equipamiento de contingencia. Se regula según los artículos 72 a 84 del PGOU.

Conforme a lo indicado en el artículo 78.6 del PGOU, hasta que el Ayuntamiento de Burgos decida acometer la ejecución de un equipamiento concreto, esta parcela será urbanizada como espacio libre público, en continuidad con la parcela P de espacio libre, de modo que se complete un gran parque público.

En el momento en que se decida ejecutar dicho equipamiento público, este se deberá integrar en el conjunto del parque y para ello se establecen las siguientes condiciones de ordenación detallada, que tienen carácter vinculante, lo que permite que no sea necesario tramitar un nuevo Estudio de Detalle:

- La edificación se ubicará dentro del área de movimiento reflejado en el plano de Ordenación General O-1, con el fin de que la parte que no sea necesaria para el equipamiento, pueda seguir vinculada al parque lineal.

- La edificabilidad de la parcela de EQ es de 4.827,00 m².

- El número máximo de plantas será de 2 y a la altura máxima de edificio será de 10 m.

3.4. – Ordenanza parcela Parque P: SL EL.

La parcela se destina a espacios libres, y constituye el parque lineal del sector. Se regula según los artículos 55 a 59 del PGOU.

Criterios de diseño del parque público. –

Por la importancia que tiene en el sector el objetivo de conseguir un gran parque público de mayores dimensiones que el derivado de la mera aplicación de la normativa, se aportan a continuación algunos criterios generales de carácter orientativo no vinculante que deberían tenerse en cuenta en su diseño, desde la perspectiva de su deseable integración en la red de espacios verdes de esta zona de la ciudad:

- Apoyar el carácter lineal del parque, materializando un eje este-oeste que lo atraviesa desde la calle Santa Bárbara hasta la zona deportiva de la calle Farmacéutico Obdulio Fernández. Este paseo central podrá integrar las circulaciones interiores, perpendiculares y transversales y será capaz de generar y conectar los diferentes espacios de recreo, de estancia y juego.

- Conectar el nuevo parque también en sentido norte-sur, mediante la puesta en valor del nuevo eje separa la parcela RL de la RP-1 de la nueva ordenación, dirigiéndose al norte hacia el parque de los Poetas y en su caso hacia el sur en un futuro con la parcela del acuartelamiento Diego Porcelos, si esta llegara en algún momento a cambiar de uso.

- Mientras no se proceda a la construcción de un equipamiento público en la parcela E destinada a equipamiento, esta se incorporará al espacio libre completando un parque unitario, de modo que el diseño del mismo deberá prever dicha compatibilidad. El tratamiento de dicha parcela con criterios de espacio público deberá ser recogido en el proyecto de urbanización de todo el sector incluyéndose el coste de las obras necesarias entre los gastos de urbanización del sector.