



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE BURGOS GERENCIA MUNICIPAL DE FOMENTO

Acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Burgos en sesión ordinaria celebrada el día 16 de julio de 2021, relativo a la aprobación definitiva de estudio de detalle de parcelas sitas entre el paseo del Empecinado, 5 y calle Doctor José Luis Santamaría, promovido por la Cofradía de Caballeros de la Purísima Concepción de Nuestra Señora la Madre de Dios.

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de febrero de 2021, acordó «Aprobar inicialmente el estudio de detalle de parcelas sitas entre el paseo del Empecinado, 5 y calle Doctor José Luis Santamaría, promovido por la Cofradía de Caballeros de la Purísima Concepción de Nuestra Señora la Madre de Dios, según documentación técnica registrada en la Gerencia Municipal de Fomento el día 28 de diciembre de 2020 al número 1389/2020».

Este asunto se sometió a información pública de un mes, mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 29 de marzo de 2021, página web del Ayuntamiento de Burgos el día 11 de marzo de 2021 y prensa local (Diario de Burgos) de 6 de mayo de 2021, sin que se haya presentado alegación alguna.

Con fecha 8 de julio de 2021, la arquitecto municipal emite informe favorable a la aprobación definitiva del presente estudio de detalle, en el que se hace referencia a los informes comunicados en relación con el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Se transcribe seguidamente este informe municipal:

«Respecto del trámite ambiental del estudio de detalle, cabe señalar que, efectuada la correspondiente consulta desde el Ayuntamiento a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, con fecha 10 de marzo de 2021, tiene entrada en el Registro General del Ayuntamiento el informe emitido por el director general de Calidad y Sostenibilidad Ambiental en el que se concluye textualmente que “Desde esta Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental se considera que el referido plan o programa 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”. Este informe se registra en la Gerencia de Fomento con fecha 11 de marzo de 2021.

Asimismo, y según constan en el expediente de referencia, se han emitido los siguientes informes sectoriales respecto del estudio de detalle que nos ocupa:

– Informe remitido desde el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (Confederación Hidrográfica del Duero, O.A.), registrado en la Gerencia Municipal de Fomento con fecha 22 de marzo de 2021: Informe favorable.



– Informe remitido desde el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Dirección General de Aviación Civil), que tiene entrada en el Registro General de este Ayuntamiento el día 27 de abril de 2021 y es registrado en la Gerencia Municipal de Fomento con fecha 28 de abril de 2021: Informe favorable, aunque ordena incluir en el documento el plano que se adjunta como anexo I al informe remitido.

– Remisión por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León del acuerdo adoptado por la Comisión de Patrimonio Cultural en sesión ordinaria celebrada el día 28 de abril de 2021, que tiene entrada en el Registro General de este Ayuntamiento el día 4 de mayo de 2021 y es registrado en la Gerencia Municipal de Fomento con fecha 5 mayo de 2021. Según citado acuerdo, se informa favorablemente el presente estudio de detalle.

– Informe de la Dependencia de Industria y Energía remitido desde la Delegación del Gobierno en Castilla y León, que tiene entrada en el Registro General de este Ayuntamiento el día 12 de mayo de 2021 y es registrado en la Gerencia Municipal de Fomento con fecha 13 de mayo de 2021: Informe favorable.

– Informe remitido desde el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital (Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras digitales. Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual), que tiene entrada en el Registro General de este Ayuntamiento el día 1 de junio de 2021 y es registrado en la Gerencia Municipal de Fomento con fecha 2 de junio de 2021: Informe favorable.

– Informe remitido desde la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León (Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo), que tiene entrada en el Registro General de este Ayuntamiento el día 8 de julio de 2021 y es registrado en la Gerencia Municipal de Fomento en la misma fecha. Se informa que procede seguir con la tramitación del estudio de detalle.

A fin de cumplir el requerimiento efectuado en el informe remitido desde el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Dirección General de Aviación Civil) se procede, por la que suscribe, a incorporar el plano que se adjunta como anexo I al citado informe, en el documento del estudio de detalle aprobado inicialmente.

Considerando lo anteriormente expuesto, se puede informar favorablemente la aprobación definitiva del presente estudio de detalle».

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 de parcelas sitas entre el paseo del Empecinado 5 y calle Doctor José Luis Santamaría, promovido por la Cofradía



de Caballeros de la Purísima Concepción de Nuestra Señora la Madre de Dios, según documentación técnica registrada en la Gerencia Municipal de Fomento el día 28 de diciembre de 2020, al número 1389/2020.

*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, notificarlo asimismo a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a la Administración de la Comunidad de Castilla y León, remitiéndoles un ejemplar del instrumento aprobado en soporte digital y solo 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 impedimento 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 los 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 23 de julio de 2021.

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

\* \* \*



## RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL ESTUDIO DE DETALLE

## I. – MEMORIA INFORMATIVA.

1. Generalidades.
2. Antecedentes.

## II. – MEMORIA VINCULANTE.

1. Justificación de los objetivos.
2. Ordenación detallada.
3. Propuesta de ordenación.
4. Cuadro resumen de características.
5. Protección ciudadana de Castilla y León y análisis de riesgos.
6. Cumplimiento servidumbres aeronáuticas.
7. Cumplimiento normativa de ruido.
8. Condiciones de soleamiento.
9. Patrimonio cultural y natural.
10. Impacto de género y otros colectivos sociales.
11. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
12. Seguridad en caso de incendio.
13. Redes de comunicación electrónicas.
14. Justificación de la no alteración de las condiciones de ordenación general previstas en el Plan General.
15. Evaluación ambiental.
16. Impacto económico para la hacienda pública.

## III. – RESUMEN EJECUTIVO.

Planos. –

Planos de información:

PL01 – Situación.

PL02 – Ordenación.

PL03 – Vértices georeferenciados.

PL04 – Zonificación acústica.

PL05 – Servidumbres aeronáuticas 1.

PL06 – Servidumbres aeronáuticas 2.

Planos de ordenación:

PO01 – Ordenación propuesta.

PO02 – Volúmenes y retranqueos.

PO03 – Servidumbres.

PO04 – Alzados y perfil.

PO05 – Volumen máximo.

PO06 – Perspectivas.

\* \* \*



## II. – MEMORIA VINCULANTE

## 1. JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS.

Como se ha indicado, aunque todo el ámbito del estudio de detalle está clasificado como suelo urbano consolidado, la situación urbanística de cada una de las parcelas es diferente por lo que los objetivos del presente instrumento de planeamiento son distintos. En la parcela 1 el objetivo es modificar la ordenación detallada y el uso pormenorizado fijados por el EDV y sumidos por el PGOU. Por el contrario, en la parcela 2 se trata de establecer las determinaciones de ordenación detallada mediante la ordenación de volúmenes, tal y como requiere expresamente la normativa del PGOU para los ámbitos calificados con Norma Zonal REA.

En cualquier caso, se ha optado por el desarrollo conjunto de la ordenación detallada de las dos parcelas, entendiendo que, al existir entre ambas servidumbres que afectan a pasos destinados a la intervención de bomberos, así como espacios interiores de maniobra y espacios libres, resultaba idóneo ordenar los volúmenes de forma conjunta y con un sentido de unidad en las dos parcelas, aún teniendo en cuenta los diferentes usos a que se dedicarán en el futuro.

Asimismo, teniendo en cuenta la densidad de aparcamiento y de tráfico que afecta habitualmente a las bandas de aparcamiento del paseo del Empecinado, se ha optado por unificar la entrada a los aparcamientos en subsuelo de las dos parcelas por la calle Doctor José Luis Santamaría. De ahí que se pretenda igualmente ordenar ese acceso al aparcamiento de uso de las dos parcelas a través de este estudio de detalle conjunto.

El estudio de detalle debe ser un instrumento de planeamiento que sirva para definir los parámetros de ordenación urbanística de una parcela, en cuanto a ordenación de volúmenes, retranqueos, alturas y otros aspectos generales, basado en el planeamiento vigente en el momento de su desarrollo y sin modificar el aprovechamiento urbanístico de la parcela. En el plan vigente, en el apartado 5.c.i del artículo 73, se recoge el alcance de dicho estudio para parcelas de equipamiento:

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

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

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

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

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



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

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

El EDV que afecta a la parcela 1, incorpora aspectos propios de desarrollo de un proyecto para edificio destinado a residencia de mayores que exceden del alcance de la figura de planeamiento. Se propone, mediante el presente documento eliminar las referencias a la propuesta concreta de edificación para la tercera edad desarrollada en el EPV y modificar su uso detallado conforme al anterior Plan de Ordenación, actualizándolo a las determinaciones del PGOU vigente.

Por otro lado, los parámetros de la ordenación del EDV están regidos, por afinidad, de acuerdo a la Norma Zonal REA: Edificación abierta. Se propone modificar y simplificar estos parámetros de ordenación mediante la definición de retranqueos mínimos y alturas máximas desde una perspectiva abierta que permita un correcto desarrollo de la parcela y aseguren el asoleo tanto para la parcela objeto de proyecto como para las colindantes. Asimismo, la modificación de la ordenación pretende ajustar los límites de la ordenación a la nueva realidad de la parcela tras el procedimiento de segregación y agregación en trámite.

La modificación no afecta a las determinaciones de ordenación general establecidas en el vigente PGOU, respeta los objetivos y criterios de dicho plan y es coherente con los objetivos de la actividad urbanística pública, siguiendo los procedimientos establecidos en la legislación urbanística de aplicación. Tampoco implica un aumento del volumen edificable o de la densidad de población previstos en el PGOU. Tampoco afecta a los espacios libres públicos definidos en el PGOU.

Se cumple también con las determinaciones establecidas en el RUCyL:

#### Artículo 77.

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

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

...

#### Artículo 131. Objeto.

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

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



Artículo 132. Coherencia con el planeamiento general.

1. No pueden aprobarse estudios de detalle en ámbitos que carezcan de planeamiento general en vigor.
2. Los estudios de detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. También deben respetar los objetivos criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante.
3. Los estudios de detalle deben también:
  - a) Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.
  - b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.
4. Cuando un estudio de detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente. En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano consolidado, el estudio de detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173.

Artículo 136. Documentación.

1. Los estudios de detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. Asimismo, se hará referencia a los siguientes aspectos:
  - a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del estudio de detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.
  - b) En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
  - c) En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.



## 2. ORDENACIÓN DETALLADA.

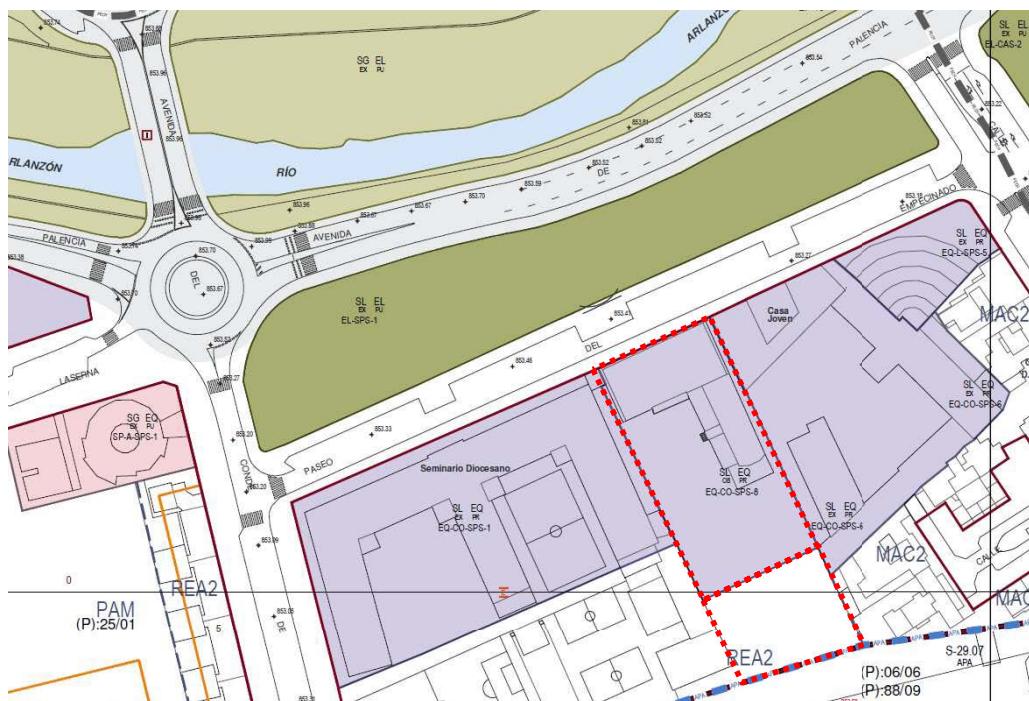
2.1. *Delimitación del ámbito de la ordenación proyectada.*

El ámbito del presente estudio de detalle se corresponde con las parcelas situadas en la avenida del Empecinado, número 5, resultantes de la segregación y posterior agrupación de dos fincas de la misma propiedad, en el mismo número.

Este procedimiento de segregación y agregación, se lleva a cabo con el fin de permitir el aprovechamiento completo de la edificabilidad vinculada a las dos parcelas, ya que la parcelación original no coincidía con la calificación recogida en el PGOU, que calificaba como REA-2 a la banda de salida hacia Doctor José Luis Santamaría existente en la parcela 1 original, cuya calificación mayoritaria era EQ-CO, de modo que esa edificabilidad REA-2 no era aprovechable dentro de la parcela, por dimensiones, ni se podía transferir directamente a la parcela 2 original.

La segregación-agregación, a fin de cuentas, viene a ordenar las parcelas, de modo que se puedan satisfacer completamente los aprovechamientos planteados en el PGOU, al tiempo que se mantienen las condiciones de paso para vehículos de emergencias a través de una servidumbre de paso a tales efectos sobre la parcela 2 a favor de la parcela 1. Asimismo, se establece una segunda servidumbre de paso hacia subsuelo, unificando así la rampa de acceso a los aparcamientos de ambas parcelas.

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



Extracto del Plano de Ordenación Detallada del Suelo Urbano del PGOU vigente. (PO-4-29a)



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

En el artículo 73 del PGOU, se establece que los equipamientos deben regirse por las determinaciones de ordenación detallada marcadas por el plan. En ausencia de dichas determinaciones de ordenación detallada, cuando la ordenación detallada de la parcela no estuviera establecida de manera completa o en cambios de uso que suponga variación de volumetría se aplicarán las siguientes:

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

Dicho estudio de detalle debe incorporar en su documentación:

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

La edificación se ubica alineada al paseo del Empecinado. Se incluye como plano PO-05 una axonometría a vista de pájaro y como plano PO-06 dos perspectivas desde ángulos opuestos por cada una de las calles a las que recaiga el equipamiento, desde las que puede valorarse la integración de la edificación propuesta en su entorno.

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

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

El volumen propuesto cumple las condiciones y los retranqueos del volumen de movimiento se realizan cumpliendo el PGOU y el Código Civil, desde una perspectiva abierta que permita un correcto desarrollo de la parcela y un correcto asoleo tanto para la parcela objeto de proyecto como para las colindantes.

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

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

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

Las determinaciones propuestas corresponden únicamente al ámbito de actuación descrito en el punto 2.1, Delimitación del ámbito de la ordenación proyectada, que se corresponde con la parcela sita en el paseo del Empecinado, número 5, resultante de la segregación y posterior agrupación de dos fincas de la misma propiedad.



Como se ha descrito en el apartado anterior, el nuevo volumen propuesto se ubicará en la zona central de la parcela, cumpliendo con el mantenimiento de las condiciones de ordenación respecto a las parcelas colindantes.

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

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

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

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

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

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

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD	
Parcela resultante tras segregación y agrupación	3.274,08 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima (2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	6.548,16 m <sup>2</sup>
Propuesta gráfica representada orientativa	6.439,59 m <sup>2</sup>

Total superficie edificada 6.439,59 m<sup>2</sup> (< 6.548,16 m<sup>2</sup> cumple PGOUBU)

En cuanto a la parcela afectada por la Norma Zonal REA: Edificación abierta, en el artículo 297 del PGOUBU de obras admisibles se determina:

Se consideran admisibles todos los tipos de obras en los edificios, así como las de demolición y las de nueva edificación reguladas en estas normas. La ordenación y reordenación de volúmenes se definirá mediante un estudio de detalle en los grados 1.<sup>º</sup>, 2.<sup>º</sup> y 3.<sup>º</sup>; en el grado 4.<sup>º</sup> serán de aplicación las determinaciones reflejadas en el plano PO4.

#### 2.2.1. Ordenación de volúmenes:

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



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

- a) Separación a linderos o retranqueo, es la distancia entre la línea de edificación y el lindero de referencia más próximo, o la alineación, en su caso, medida sobre una recta perpendicular a este. Salvo indicación expresa en contrario en la norma zonal correspondiente o en las ordenanzas del planeamiento de desarrollo, el espacio de separación a linderos podrá ocuparse en subsuelo y, en la zona establecida como separación mínima a linderos dicha ocupación será enteramente subterránea.
- b) Separación entre edificios, es la mínima distancia que separa sus planos de fachada.
- c) Área de movimiento, es el área susceptible de ser ocupada por la edificación como resultado de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable. El área de movimiento tendrá siempre el carácter de máximo, pudiendo no ser ocupada en su totalidad por la edificación.

La ordenación propuesta define una serie de volúmenes que se integran formalmente con las edificaciones existentes en la manzana. Se plantea una gradación de volúmenes y alturas desde el paseo del Empecinado que crece hacia el fondo de la parcela poniendo en relación la altura del seminario con la altura final de la nueva edificación residencial de la parcela 2.

La gradación se establece a partir de tres volúmenes cuyas alturas máximas de coronación se ponen en relación con los edificios del entorno con el fin de favorecer la integración urbana del edificio. El primer volumen, colindante a paseo del Empecinado con 2,70 m de fondo y una altura máxima de coronación de 16,00 m acorde con la altura total del seminario. El intermedio con altura máxima de coronación de 18,50 m como transición al volumen final que tendrá un carácter diferente en la formalización y una altura de coronación de 22,00 m, poniéndose en relación con las alturas de las edificaciones residenciales de la manzana.

El volumen de la parcela 1 se alinea al paseo del Empecinado conforme al Convento de Carmelitas y la nueva definición de retranqueos mínimos y alturas máximas permitirá un correcto desarrollo de la parcela asegurando el asoleo tanto en la parcela objeto de proyecto como en las colindantes tal y como se observa en el estudio de soleamiento. Además, estos retranqueos garantizarán la disponibilidad de espacios exteriores ajardinados privados vinculados al desarrollo del servicio del futuro equipamiento que cumplirán con la normativa de supresión de barreras urbanísticas.

En el caso de la parcela 2, se establecen las alineaciones y alturas admisibles que deberán definir el sólido capaz en que desarrollar la dotación de viviendas establecidas en el plan para esta parcela, de acuerdo a la Norma Zonal REA-2. Además de la edificación de 6 alturas respetando todos los retranqueos y condiciones dispuestos en la norma zonal, se plantea que la edificación pueda adosarse al lindero este a nivel de zócalo en planta baja, teniendo en cuenta que existen ya construcciones con medianerías vistas que llegan a esa misma altura, como se establece en los casos excepcionales de adosamiento a lindero en NZ-REA.



Vista aérea y frontal de lindero suroeste con torres con zócalo situadas en calle Padre Silverio

La dotación de aparcamiento (vehículos y bicicletas) se dispondrá en el interior de la parcela, en planta bajo rasante la de vehículos y bajo rasante o baja la de bicicletas, en función de las opciones planteadas en proyecto, cumpliendo la dotación mínima de plazas de aparcamiento establecida por el PGOUBU en el artículo 34. La dificultad para establecer un acceso rodado desde el paseo del Empecinado ha condicionado la previsión de un único acceso para vehículos común a ambas a las parcelas objeto de este estudio de detalle desde la calle Doctor José Luis Santamaría.

Para este fin, se ha establecido en la segregación previa una servidumbre de paso de vehículos y acceso a garajes situados bajo rasante desde el frente de alineación, en una banda de 7,00 m junto al lindero noreste desde la linde con la parcela 1 hasta el mencionado frente de alineación, a favor de la parcela 1, de forma que dé servicio tanto a la dotación de garajes correspondiente a la parcela 1 como a la parcela 2. El mantenimiento de los medios de acceso rodado a los garajes (rampa situada sobre parcela 2) serán compartidos y de forma proporcional al número de plazas de que disponga la parcela sobre el total de plazas a las que dé acceso la rampa en cada momento.

En cuanto al espacio de parcela no ocupados por la edificación, se cumplen las condiciones de entorno y aproximación para los vehículos de extinción de incendios y salvamento establecidas por el documento básico de seguridad en caso de incendio del CTE. Se ha previsto una banda libre de edificación de la parcela 1, que dispone de una comunicación directa y libre de obstáculos con el viario público o espacio público exterior mediante un corredor con dos accesos separados desde la vía pública, con dimensiones libres de obstáculos y resistencia estructural que permita el paso y maniobra de un vehículo de bomberos de acuerdo con la reglamentación de protección contra incendios.

Este corredor dispuesto a lo largo de la medianera oeste y un ancho mínimo de 5 metros, conecta con la servidumbre de paso establecida en la parcela 2 contigua de manera que tenga entrada desde el paseo del Empecinado y salida a través de ella hacia la calle Doctor José Luis Santamaría. Puesto que la parcela estará delimitada con un cerramiento, los accesos al corredor quedarán libres de obstáculos, permitiéndose su cierre únicamente si se realiza con un modelo de llave o mecanismos de apertura normalizado para los servicios de emergencia y salvamento.



## 2.2.2. Concreción del uso:

Tal y como se ha reflejado, la parcela 1 está calificada como equipamiento de contingencia según el plan vigente por lo que puede ser implantado cualquiera de los usos de Equipamiento definidos en el PGOU (artículo 79).

En el EDV se define que el uso definido es el señalado en el Plan de Ordenación Urbana en vigor entonces, y es dotacional, clase 1, Equipamientos sociales, apartado C) Salud y Bienestar Social. El EDV incluye una propuesta de desarrollo de residencia de tercera edad que en el Plan de Ordenación vigente en su momento estaba recogido dentro del uso residencial dentro de la clase b) residencial comunitaria. Es por ello que la GMU, en informe de fecha 25 de julio de 2002, solicita que se justifique la posibilidad de implantación de dicho uso en la parcela. La justificación se presentó en el documento titulado «Documentación complementaria», de fecha octubre de 2002, previo a la aprobación del estudio de detalle.

El presente estudio de detalle plantea un uso relativamente flexible de la parcela 1, inicialmente orientado a la prestación de servicios médicos y de tipo socio-sanitario, si bien es posible que, teniendo en cuenta la evidente relación entre ambos, el modelo de explotación de parte de la edificación en la parcela pueda reorientarse hacia un uso de equipamiento con dominante de residencia comunitaria.

Por ello, se propone como usos pormenorizados predominantes el de equipamiento de salud y bienestar social (código EQ-S), regulado en el apartado tercero, artículo 72, que incluye el equipamiento «destinado a prestación de servicios médicos o quirúrgicos, con o sin internamiento hospitalario de las personas (...)", así como «los centros para la prestación de servicios o ayudas relacionadas con la asistencia geriátrica»; y el de equipamiento con dominante de residencia comunitaria (código EQ-R), regulado igualmente en el apartado tercero, artículo 72, y que incluye aquellos equipamientos «en los que la dimensión residencial comunitaria es predominante respecto a otras especialidades dotacionales».

Con el fin de que exista la opción de desarrollar o compaginar en la parcela tanto un equipamiento de salud y bienestar social, relacionado con la prestación de servicios médicos, incluidos los de asistencia geriátrica, como un equipamiento predominantemente residencial, se establece que estos dos usos puedan distribuirse en la parcela 1 sin restricciones en cuanto a su reparto porcentual dentro del global de usos de la parcela.

Ambos usos son compatibles ya que es destacable la relación existente entre el equipamiento de salud y bienestar social (código EQ-S), que incluye hospitales, residencias de enfermos, centros para la prestación de servicios o ayudas relacionados con la asistencia geriátrica, la de enfermos crónicos o minusválidos físicos y psíquicos o albergues de beneficencia, y el equipamiento con dominante de residencia comunitaria (código EQ-R) en el que se adscriben los centros para la tercera edad.

Tal y como establece el artículo 76 respecto a la compatibilidad de usos en las parcelas de equipamientos, en las parcelas calificadas como equipamiento de contingencia, equipamiento religioso y equipamiento con dominante de residencia comunitaria este uso,



y/o el de alojamiento de integración social en el caso de tratarse de sistemas generales, podrán superar la limitación de porcentaje de superficie edificada establecida en la medida necesaria de acuerdo con el programa funcional del equipamiento específico.

El cambio de uso propuesto, por tanto, es asimilable al uso previo ya que tal y como hemos visto, el EDV recoge el uso dotacional dentro de la clase 1, Equipamientos sociales, apartado C) Salud y bienestar social y en su momento se aceptó como compatible el uso residencial dentro de la clase b) Residencial comunitaria. Más que un cambio de uso, se trata de una adaptación a las clasificaciones y definiciones de equipamiento establecidas por el actual PGOUBU, manteniendo las condiciones y carácter de los usos permitidos en la actualidad. Por lo tanto, la modificación estaría en conformidad con el artículo 77 del Plan vigente:

Artículo 77. Sustitución de usos de equipamiento existentes.

1. Cualquier cambio de uso de equipamiento existente exigirá previa resolución del Ayuntamiento en la que se justifique que la dotación no responde a necesidades reales o que estas queden satisfechas por otro medio.

2. Los usos de equipamiento existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Si está situado en una parcela no calificada para equipamiento, para sustituirse por cualquier otro uso autorizado en la zona en que se encuentre.

b) Si está situado en una parcela calificada como equipamiento, con las mismas condiciones, para cualquier otro uso de carácter dotacional, previa justificación de la innecesidad del existente y cumpliendo las condiciones de compatibilidad de usos en los edificios de equipamientos.

c) Si está en una parcela de equipamiento público, por otro uso de equipamiento con el mismo carácter público.

3. En los equipamientos resultantes del desarrollo de suelo urbano no consolidado o urbanizable, se estará a lo indicado en el artículo 106 bis del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León a los efectos de garantía de dotaciones.

Este cambio de uso queda asimismo perfectamente justificado desde un punto de vista de interés público, ya que la adopción de las dos categoría de equipamiento planteadas, supone una mejora en la oferta asistencial prevista en la zona, ampliando el rango de edades a que se puede dar servicio, pasando de estar restringido en el EDV como residencia para la tercera edad, a un uso más abierto, combinando equipamiento de salud y bienestar social (EQ-S) y equipamiento con dominante residencia comunitaria (EQ-R) en la nueva definición.

En cuanto a la parcela 2, no se produce ni cambio ni concreción de uso ya que se mantiene el uso residencial REA-2 asignado en el PGOUBU.

3. – PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

A continuación, se definen las determinaciones propuestas para completar la ordenación detallada de las parcelas resultantes sitas en paseo del Empecinado, número 5:



Parcela 1. –

Referencia catastral 2075015VM4827N.

Área de movimiento:

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

Alineación exterior sin retranqueo hacia el paseo del Empecinado, en fachada SO se establece un retranqueo mínimo de 8 m con el límite de parcela, en fachada SE y NE de 6 m con el límite de la parcela.

Altura máxima de la edificación:

La grafiada en el plano PO-02 del presente estudio de detalle en conformidad a lo dispuesto en el artículo 137 de la normativa del PGOUBU:

A. Volumen colindante a paseo del Empecinado volumen de 2,70 m de fondo con una altura máxima de coronación hasta la parte superior del peto de 16,00 m acorde con la altura total del seminario.

B. Volumen intermedio con altura máxima de coronación de 18,50 m.

C. Volumen final que tendrá un carácter diferente en la formalización y una altura máxima de coronación de 22,00 m.

Ocupación máxima:

La grafiada en el plano PO-02 del presente estudio de detalle. No se fija una ocupación máxima obligatoria, ha de ser menor a la ocupación posible según el área de movimiento.

Edificabilidad:

Se mantiene la edificabilidad límite para dotaciones urbanísticas privadas de  $2\text{ m}^2/\text{m}^2$  establecida en el PGOUBU.

Altura de pisos:

La altura mínima de pisos, será de tres metros treinta centímetros (3,30 m) para la planta baja y de tres metros (3,00 m) para las plantas de pisos. Dicha altura se medirá desde la acera hasta la cara superior del forjado de techo de planta baja.

El forjado de suelo de planta baja podrá sobrelevarse de la cota de la acera de tal forma que la altura libre de planta no sea inferior a 2,60 metros.

Posición de la edificación:

El volumen correspondiente al área de movimiento (entendida como máxima) asegura unas condiciones óptimas de soleamiento, referentes tanto a la incidencia solar sobre las estancias del nuevo edificio como a evitar la proyección de sombras sobre los edificios de las parcelas colindantes. Garantizando el correcto asoleo (mínimo de dos horas de sol el 22 de diciembre e iluminación de ambos edificios).



- a) Posición respecto de la alineación exterior:
  - i) La edificación se dispondrá sin retranqueo de fachada respecto a la alineación exterior que linda con el paseo del Empecinado.

b) Posición respecto de la edificación colindante:

- i) Los planos de fachada deberán quedar separados de los de la edificación colindante una dimensión que permita el correcto asoleo y cuestiones de salubridad teniendo como límite las premisas establecidas por las servidumbres de vistas especificadas en el Código Civil en el artículo 584.

Hacia el lindero NE (Padres Carmelitas) se establece un retranqueo de 6 m.

Hacia el lindero SE (parcela 2 anexa) se establece un retranqueo de 6 m.

Hacia el lindero SO (seminario) se establece un retranqueo de 8 m.

Vuelos:

Tal y como establece el artículo 177 del PGOU se admiten vuelos, tanto en el interior de la parcela como rebasando la alineación exterior, de cuerpos volados cerrados, terrazas, balcones, miradores, balconadas y galerías sujetos a las mismas condiciones establecidas en el mencionado artículo 177.

Aparcamiento:

Según el artículo 34 del PGOU, en esta parcela, por dedicarse a equipamiento, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100,00 m<sup>2</sup> construidos. Además, al tratarse de equipamiento sanitario con hospitalización (a no ser que se justifique lo contrario), se considerará al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 5 camas, tomando de entre estos dos criterios, el más restrictivo.

Por otro lado, según el artículo 160 del PGOU referido al aparcamiento de bicicletas, se reservará 1 plaza por cada 15 empleos estimados y 1 plaza por cada 100 camas de hospitalización (de haberlas).

Será el correspondiente proyecto técnico el que deberá justificar la ubicación y el número exacto de plazas de aparcamiento que resulte al aplicar la ratio a la superficie ampliada que definitivamente se proponga, así como las dimensiones y condiciones de las mismas según se establece en la normativa del PGOU.

Cierre de parcela:

La parcela podrá cerrarse en su frente de alineación a calle, debiendo aplicarse lo establecido en el artículo 132 del PGOU.

Uso de superficie no ocupada:

El espacio libre podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie. Podrá instalarse en él, un pabellón de vigilancia o portería de una superficie máxima de doce metros cuadrados.

Se reservará, asimismo, una franja de 5,00 m junto al lindero oeste, libre de obstáculos, para maniobra de los vehículos de emergencia.



Además, cualquier cierre interior en la parcela respetará los posibles recorridos y espacios de maniobra precisos para vehículos de emergencia.

Intervención de los servicios de emergencia y salvamento:

El acceso a los edificios situados en la parcela se producirá, por un lado, por el paseo del Empecinado, en línea con la alineación establecida. Así, el entorno de esta alineación cumple con las condiciones de 3,50 m de anchura libre en la aproximación y 5,00 m junto al edificio y 4,50 m de gálibo en la aproximación y libre en la altura del edificio junto a este. Por otro lado, se entiende que, al tratarse de intervenciones espacio de titularidad pública sin garajes en subsuelo, tanto vial como acera cumplirán de forma adecuada con una capacidad portante mínima de 20 kN/m<sup>2</sup> y resistencia a punzonamiento de 100 kN sobre Ø=20 cm.

Por otro, a los edificios y sectores de edificios situados en el fondo de la parcela, se accederá a través de la ya mencionada banda de 5,00 m configurada con entrada por paseo del Empecinado y salida por calle Doctor José Luis Santamaría a través de la servidumbre de paso establecida sobre la parcela 2 a favor de la parcela 1, y que igualmente cumplirá con las mencionadas condiciones 3,50 m de anchura libre en la aproximación y 5,00 m junto al edificio y 4,50 m de gálibo en la aproximación y libre en la altura del edificio junto a este. Además, todo el vial cumplirá con los mínimos requeridos de capacidad portante mínima de 20 kN/m<sup>2</sup> y resistencia a punzonamiento de 100 kN sobre Ø=20 cm, establecidos en el CTE-DB-SI5.

Parcela 2. –

Referencia catastral 2075016VM4827N.

Área de movimiento:

Se cumplirán las prescripciones establecidas para la norma REA del actual PGOUBU:

Cuando la posición de la nueva edificación no venga impuesta o aceptada en los planos de ordenación del Plan General, se establecerá en función de su altura (H), en relación con la alineación exterior, con la edificación colindante y con los linderos de parcela.

a) Posición respecto de la alineación exterior salvo en la edificación existente:

i) La separación del plano de fachada de la edificación a la alineación exterior será la mayor que resulte de estas dos mediciones:

(1) Altura (H) del edificio, medida desde el plano de fachada de la edificación situada en la alineación opuesta de la calle.

(2) Mitad de la altura (H/2) del edificio, medida desde el eje de la calle.

ii) El espacio libre resultante podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie. Podrá instalarse en él, un pabellón de vigilancia o portería de una superficie máxima de doce (12) metros cuadrados y una planta de altura máxima de tres (3) metros.



b) Posición respecto de la edificación colindante:

i) Los planos de fachadas de la nueva edificación deberán quedar separados de los de la edificación colindante de su misma parcela o de las parcelas contiguas, en una dimensión igual o superior a la altura (H) del mayor de los dos edificios, pudiendo reducirse a H/3, con mínimo de cuatro (4) metros cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos o los huecos de una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables, o cuando no exista solape entre los edificios de que se trate. En cualquier caso, deberá quedar demostrado que se garantiza un correcto asoleo (mínimo de dos horas de sol el 22 de diciembre) e iluminación de ambos edificios.

ii) La edificación podrá adosarse a los edificios colindantes de otras parcelas en los siguientes casos:

[...] (3) Cuando ya existan construcciones colindantes con medianerías al descubierto.

c) Posición respecto de los linderos laterales: La separación a linderos laterales y de fondo será igual a la mitad de la altura (H/2), con un mínimo de 3 m.

Altura máxima de edificación:

La parcela está afectada por la norma REA y con grado 2.<sup>º</sup>, lo que permite la construcción de una altura máxima de 6 plantas.

Esto, según el artículo 137.7 del PGOU se traduce en 21,50 m hasta cara superior de forjado de la última planta (establece un máximo de 4,00 m a cara superior de forjado en planta baja y 3,5 para el resto de plantas de piso).

Ocupación máxima:

a) En grados 1.<sup>º</sup> y 2.<sup>º</sup> la ocupación no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%) de dicha superficie.

c) En los grados 1.<sup>º</sup> a 3.<sup>º</sup> la edificación deberá distribuirse de forma que ningún edificio tenga una dimensión en planta entre dos vértices de su perímetro superior a setenta y cinco (75) metros.

Edificabilidad:

La edificabilidad asignada para grado 2.<sup>º</sup> es 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura de pisos:

a) La altura mínima de pisos, será en todos los grados, de tres metros treinta centímetros (3,30 m) para la planta baja y de tres metros (3,00 m) para las plantas de pisos. En esta Norma Zonal, dicha altura se medirá desde la acera hasta la cara superior del forjado de techo de planta baja.

b) El forjado de suelo de planta baja podrá sobre elevarse de la cota de la acera de tal forma que la altura libre de planta no sea inferior a 2,60 m.

c) Espacio maniobra vehículos de emergencia: Se estará a las condiciones generales de edificación.



## Vuelos:

Se admite el vuelo tanto en el interior de parcela como rebasando la alineación exterior, de cuerpos volados cerrados, terrazas, balcones, miradores, balconadas y galerías sujetos a las siguientes condiciones, ya establecidas en NZ-REA:

- i) Saliente máximo: Se definirá considerando a estos efectos la dimensión en planta del saliente en la configuración de los planos de fachada, sin poder superar los 75 cm.
- ii) La altura libre mínima entre la cara inferior del saliente y la rasante de la acera no será inferior a 3,20 m.

## Planta ático:

Sobre la altura máxima podrá construirse una planta de ático sujeta a las siguientes condiciones:

- a) La superficie no ocupada de esta planta deberá destinarse a azotea descubierta.
- b) La superficie edificada de esta planta computará para el cálculo de la superficie edificada.
- c) La planta de ático cumplirá las condiciones establecidas en las normas generales de edificación del Plan General.
- d) Se prohíbe expresamente la construcción de torreones.

## Aparcamiento:

Vivienda colectiva: 1 plaza por vivienda y 1 plaza adicional por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de cualquier otro uso diferente del de vivienda.

Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 92 del PGOU:

- 2) Los aparcamientos subterráneos bajo espacios privados sin edificación sobre rasante, se diseñarán de forma que el forjado superior cuente con un recubrimiento mínimo de ochenta centímetros (80 cm), salvo en las zonas de soportales, y que sea capaz de soportar su propio peso, las cargas permanentes y una sobre carga de uso de 1.500 kg/m<sup>2</sup>.
- 3) El proyecto garantizará que al menos el 30% de la superficie del espacio libre privado permita la infiltración sin obstáculos de las aguas pluviales en el terreno natural dejando al menos dicho porcentaje sin ocupación constructiva ni sobre ni bajo rasante, salvo en el caso de las parcelas de equipamiento, en las que se permite la ocupación del 100% bajo rasante con destino a aparcamientos.
- 4) No se autorizará el uso de aparcamiento en superficie al no estar ya legalmente ejecutado o previsto en el planeamiento vigente a la entrada en vigor del presente Plan General.

## Cierre de parcela:

La parcela podrá cerrarse en su frente de alineación a calle, debiendo aplicarse lo establecido en el artículo 132 del PGOU.



## Uso de superficie no ocupada:

La superficie no ocupada por la edificación se destinará a espacios ajardinados y/o zonas de aparcamiento, dejando los 5,00 m junto al lindero oeste libres de obstáculos para maniobra de los vehículos de emergencia. Este espacio de servidumbre a favor de la parcela 1, se articula como prolongación de la franja libre de esa parcela para dotarla de entrada y salida por alineaciones diferentes.

Además, cualquier cierre interior en la parcela respetará los posibles recorridos y espacios de maniobra precisos para vehículos de emergencia.

## Intervención de los servicios de emergencia y salvamento:

El acceso al edificio, propiamente dicho, se producirá por la calle Doctor José Luis Santamaría, en línea con la alineación establecida, teniendo que acceder el camión a la acera para cumplir con las distancias requeridas para edificios con más de 20 m de altura de evacuación. Así, el entorno de esta alineación cumple con las condiciones de 3,50 m de anchura libre en la aproximación y 5,00 m junto al edificio y 4,50 m de gálibo en la aproximación y libre en la altura del edificio junto a este. Por otro lado, se entiende que, al tratarse de intervenciones municipales relativamente recientes, el vial y la acera cumplirán de forma adecuada con una capacidad portante mínima de 20 kN/m<sup>2</sup> y resistencia a punzonamiento de 100 kN sobre Ø=20 cm.

Adicionalmente, en la zona de servidumbre de paso de Bomberos a favor de la parcela 1, junto al lindero oeste se cumplirán también estas características, ya que forma parte del paso de servicios de emergencias vinculado a las edificaciones situadas en la parcela 1, dándole salida hacia una segunda alineación (paseo del Empecinado --> calle Doctor José Luis Santamaría).

## 4. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

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

## 2) En todos los estudios de detalle:

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

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

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

A los efectos de modificar la ordenación detallada del uso de equipamiento, se modifica el uso pormenorizado designado por el EDV, manteniendo el uso establecido por el PGOUBU y estableciendo como uso pormenorizado predominante el de equipamiento de salud y bienestar social (código EQ-S) y uso compatible el de equipamiento con dominante de residencia comunitaria (código EQ-R).



En el siguiente cuadro se definen conjuntamente las condiciones de ordenación detallada de las parcelas:

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS PARCELA 1 - 2075015VM4827N		
	ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE	ESTUDIO DE DETALLE
Clase de suelo	Urbano consolidado	Urbano consolidado
Uso característico	Dotacional	Dotacional
Uso pormenorizado	Dotacional, clase 1. Equipamientos sociales, apartado C) Salud y bienestar social	EQ-S-SPS-8 Equipamiento de salud y bienestar social EQ-R-SPS-8 Eq. dom. residencial comunitaria (Art. 76 del PGOUBU)
Altura máxima	-	Según planos PO-02 del presente estudio de detalle
Ocupación máxima	1.311.86 m <sup>2</sup> (42.08% sobre la totalidad de la parcela de uso dotacional) Según retranqueos y edificios colindantes, asimilando la recogida en REA	Según planos PO-02 del presente estudio de detalle: Alineación exterior – sin retranqueo Lindero NE (Carmelitas) – 6 m Lindero SE (Parcela 2) – 6 m Lindero SO (Seminario) – 8 m
Superficie edificable	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Fondo edificable	75 m	
Usos compatibles		EQ-S y EQ-R
Aparcamiento	1 plaza/100 m <sup>2</sup> - 1 plaza/5 camas	1 plaza/100 m <sup>2</sup> - 1 plaza/5 camas

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS PARCELA 2 - 2075016VM4827N		
	PGOBU	ESTUDIO DE DETALLE
Clase de suelo	Urbano consolidado	Urbano consolidado
Uso característico	Residencial	Residencial
Uso pormenorizado	REA grado 2. <sup>º</sup> Residencial edificación abierta	REA grado 2. <sup>º</sup> Residencial edificación abierta
Altura máxima	Altura máxima 6 plantas	Altura máxima 6 plantas (21,50 m)
Ocupación máxima	La ocupación no podrá ser superior al 50% Según retranqueos y edificios colindantes, recogido en NZ-REA	La ocupación no podrá ser superior al 50% Según retranqueos y edificios colindantes, recogido en NZ-REA
Superficie edificable	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Fondo edificable	< 75 m medidos en diagonal	< 75 m medidos en diagonal
Usos compatibles	Los establecidos en la ordenanza	Los establecidos en la ordenanza
Aparcamiento	1 plaza por vivienda y 1 plaza adicional por cada 100 m <sup>2</sup> construidos de cualquier otro uso diferente del de vivienda	1 plaza por vivienda y 1 plaza adicional por cada 100 m <sup>2</sup> construidos de cualquier otro uso diferente del de vivienda

##### 5. PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN Y 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 ello. Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, se someterán a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento».

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

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.

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.

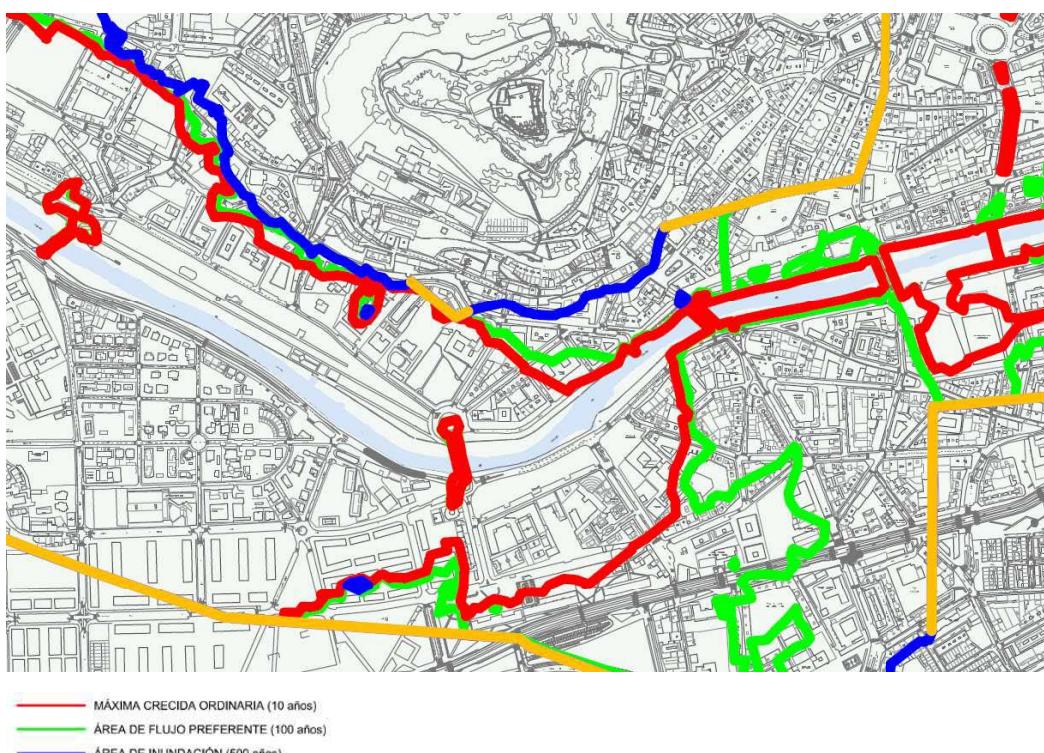
Examinado este documento de análisis de los riesgos que se basa en el contenido de los planes específicos existentes en vigor (Plan Territorial de Protección Civil de Castilla y León, Plan de Emergencia Nuclear Exterior de la Central Nuclear de Santa María de Garoña, Plan Especial de Protección Civil 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 lo tanto, no se considera que en el ámbito de intervención existan riesgos tecnológicos significativos. En cuanto a los riesgos naturales, según el Estudio Hidrológico del PGOUBU vigente, se puede observar que el ámbito del presente estudio de detalle se encuentra dentro de la zona de máxima crecida ordinaria (10 años), área de flujo preferente (100 años) y por la línea de área de inundación (500 años).



Según el artículo 223 del PGOUBU, sobre protección contra riesgo de inundación:

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



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.

Todo el ámbito es suelo urbano consolidado y las actuaciones que se pretenden llevar a cabo son básicamente de ordenación de volúmenes manteniendo los usos



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

#### 6. CUMPLIMIENTO SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

En materia de servidumbres aeronáuticas, el vigente Plan General incluye, por exigencia de la Dirección General de Aviación Civil para la correcta aplicación de la legislación del Estado, la indicación a título informativo de que el planeamiento urbanístico y territorial aplicable en el término municipal de Burgos, aún en ámbitos no sujetos al PGOU en virtud de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, no podrá incluir previsiones que puedan contravenir las determinaciones estatales en materia aeronáutica, en particular las que figuran en el Plan Director del Aeropuerto de Burgos, así como las limitaciones establecidas por las servidumbres aeronáuticas. A fin de verificar el cumplimiento de dichas determinaciones, y conforme lo previsto tanto por el Decreto 584/72 como el 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.<sup>a</sup> del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

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

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



«Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Burgos, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos, que vienen representadas en los planos PO 10 de servidumbres aeronáuticas de la «Revisión y adaptación del PGOU de Burgos», salvo que a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972 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».



Plano de servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas

En particular, el ámbito de estudio se encuentra afectado por la superficie de aproximación intermedia de la maniobra VOR RWY 04 de las servidumbres de operación de las aeronaves.

El volumen de la parcela 1 tendrá una altura máxima prevista de 22 m, mientras que el edificio de la parcela 2 dispondrá de VI alturas y ático (unos 25 m). Ambas alturas son inferiores a los de los edificios del entorno ya que disponen de XI alturas. Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, se prevé que haya cota suficiente para que las



servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones previstas o que pudieran permitirse, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: Antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

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.

#### 7. CUMPLIMIENTO NORMATIVA RUIDO.

La parcela EQ-CO-SPS-8, figura reflejada en el PGOU-B 2014 en el plano PO-9-B en el nivel de «Área levemente ruidosa (residencial, hospedaje)» y dado que uso dotacional como equipamiento de contingencia, permite disponer cualquier uso de los de equipamiento definidos en el PGOU y no se produce un cambio de uso respecto al mismo, se considera que no se altera la zonificación acústica del Plan General vigente.

Al tratarse de una parcela para equipamiento de contingencia según el plan vigente, puede ser implantado cualquiera de los usos de equipamiento (artículo 79), incluidos el dotacional de equipamiento de salud y bienestar social, que incluye los equipamientos «destinados a prestación de servicios médicos o quirúrgicos, con o sin internamiento hospitalario de las personas (...)» así como «los centros para la prestación de servicios o ayudas relacionadas con la asistencia geriátrica» y el equipamiento con dominante de residencia comunitaria (código EQ-R), regulados ambos en el apartado tercero, artículo 72 del PGOU. Según la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, este tipo de equipamientos correspondería al área de silencio tipo 1 (uso dotacional sanitario y uso dotacional docente, educativo, asistencial o cultural).

Resulta también 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, actualizado en octubre de 2018, están incluidos los mapas de niveles sonoros de todo el término municipal, observándose en el plano AG\_CYL\_BU\_T\_Lden\_NIV que el ámbito objeto del presente estudio de detalle presenta unos niveles de emisión sonora debidos a la suma de todos los focos considerados para el periodo de evaluación día completo <55 dB(A) en prácticamente la totalidad de la parcela siendo el valor límite para las áreas de silencio urbanas de 61 dB(A).



Mapa estratégico de ruido de Burgos, octubre de 2018



FOCO: Ruido Total

PERIODO: 24 horas - Lden

Nivel de Ruido Lden en dB(A)		EXPOSICIÓN AL RUIDO		Señales y símbolos	
L <sub>den</sub>	Personas (centenas)				
55 < L <sub>den</sub> <= 60	440			Área de cálculo de ruido	
60 < L <sub>den</sub> <= 65	395			Eje de carretera	
65 < L <sub>den</sub> <= 70	243			Eje de ferrocarril	
70 < L <sub>den</sub> <= 75	20			Muros	
> 75	0			Edificio Residencial	

Nivel de Ruido  
Lden  
en dB(A)

55 <	= 60
60 <	= 65
65 <	= 70
70 <	= 75
75 <	

## EXPOSICIÓN AL RUIDO

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

## Señales y símbolos

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

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

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.

Hay que destacar que el Plan General de Ordenación Urbana y el Estudio de Ruido que lo complementa se redactaron teniendo en cuenta que el EDV contemplaba un equipamiento de bienestar social en el que ya se planteaba la compatibilidad con equipamiento residencial comunitario, por lo que la modificación que se plantea en la que se compatibilizan el uso EQ-S y EQ-R, no supone una modificación efectiva sino solo actualiza la nomenclatura normativa de los usos admitidos en la parcela, por lo que no supondrá una modificación de las emisiones acústicas ya contempladas en el estudio de ruido. Por tanto, al no existir modificaciones en este aspecto, se entiende que no requiere de un estudio acústico específico, según se indica en el artículo 6, punto 4.<sup>º</sup> de la ordenanza municipal de ruido vigente.

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 los correspondientes proyectos de ejecución encargados de desarrollar cada una de las actuaciones concretas que tengan lugar dentro del marco de este estudio de detalle, presentando los preceptivos estudios acústicos con carácter previo a la concesión de licencias, como se contempla en el artículo 24 de la ordenanza municipal de ruido.

#### 8. CONDICIONES DE SOLEAMIENTO.

La parcela resultante del presente estudio de detalle se encuentra integrada en la trama urbana de la ciudad, próxima a la zona sur del casco histórico de Burgos, encuadrada entre el paseo del Empecinado, avenida Conde de Guadalhorce, calle Doctor José Luis Santamaría y calle del Carmen. Se trata de un parcelario consolidado, con todas las fincas colindantes edificadas.

Los edificios de mayor altura de la manzana, que alcanzan las 12 plantas de altura, son los inmuebles residenciales existentes en la confluencia de calle Doctor José Luis Santamaría y calle del Carmen. Los más próximos al volumen propuesto disponen de 4 alturas.

Se describe a continuación el asoleo de ambas parcelas, así como de los edificios colindantes, el 22 de diciembre. Con el objetivo de asegurar una correcta iluminación de todos los volúmenes.

##### Parcela 1. –

Definimos la fachada SO y SE por tener características bien diferenciadas (una corta y la otra mucho más larga).

La fachada SO recibe un correcto asoleo entre las 12:00 y las 15:00 horas.

La fachada SE recibe un correcto asoleo entre las 15:00 y las 17:00 horas.



Parcela 2. –

Debido a su posición y altura, recibe una incidencia total de sol en su fachada SO y SE durante todo el día.

Edificios colindantes:

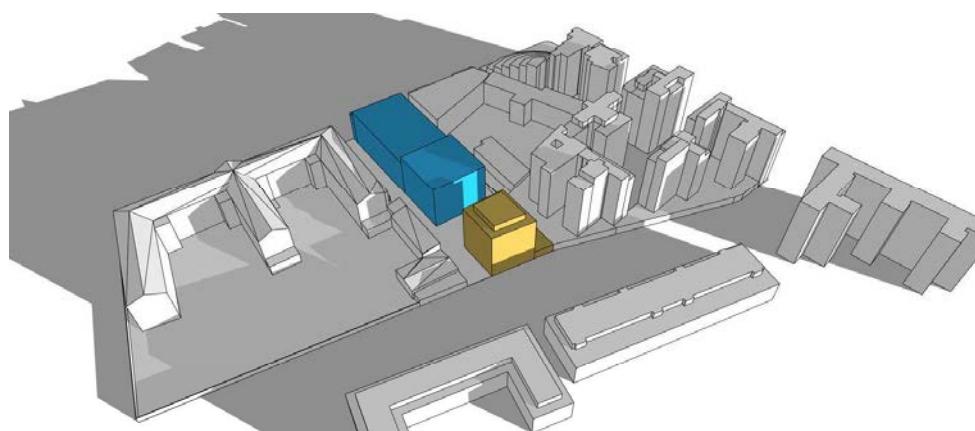
El único afectado es la residencia de los PP Carmelitas.

Su fachada SE recibe correctamente los rayos de sol entre las 11:00 y las 14:00 horas.

Se entiende asimismo que los volúmenes que contempla este estudio de detalle son de movimiento, superando en una situación hipotética construcción completa, la edificabilidad. Al aplicar la edificabilidad de cada una de las parcelas, las situaciones de asoleo serán mucho más favorables, tanto para los edificios construidos, como para los colindantes. Será necesario realizar un nuevo estudio de soleamiento (cumpliendo con el correcto asoleo de 2 h en la fachada sur el 22 de diciembre) adaptado a la volumetría definitiva, en los proyectos básicos y de ejecución que se redacten.

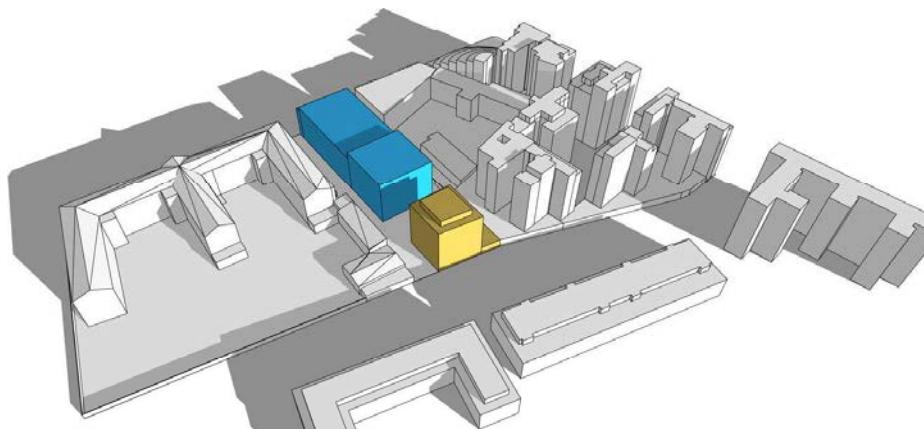
Con el objeto de analizar la influencia del nuevo volumen sobre estas edificaciones, se incluyen a continuación las infografías realizadas que muestran cronológicamente las condiciones de soleamiento del entorno el día 22 de diciembre, en la zona horaria UTC +1, correspondiente al ámbito de actuación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

9:00 horas:

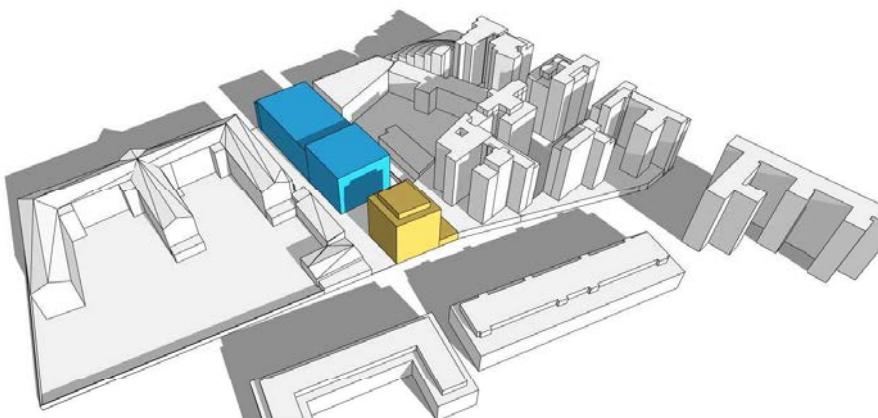




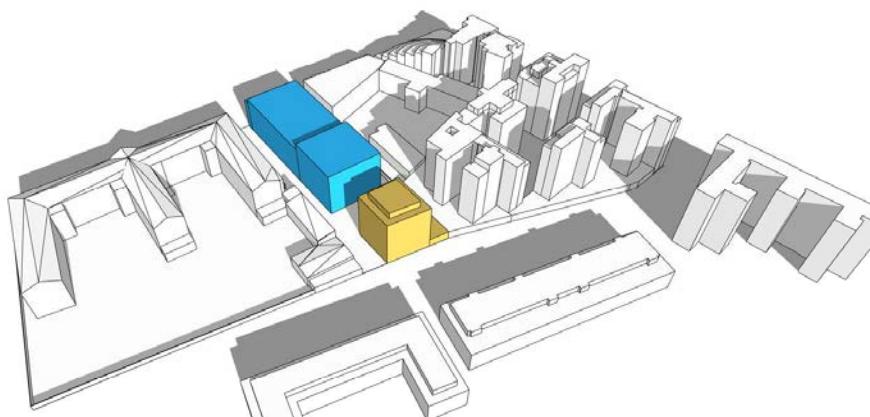
10:00 horas:



11:00 horas:

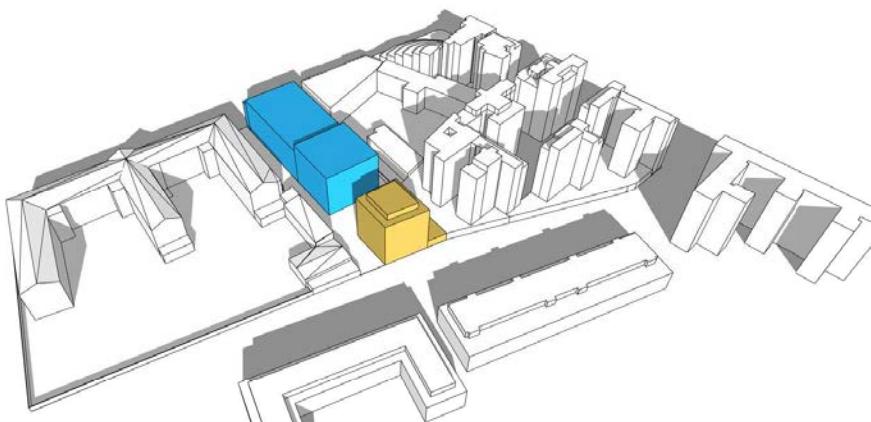


12:00 horas:

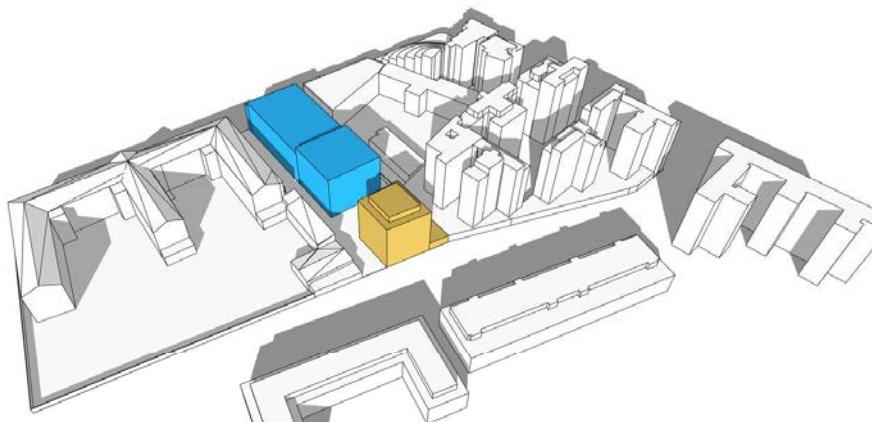




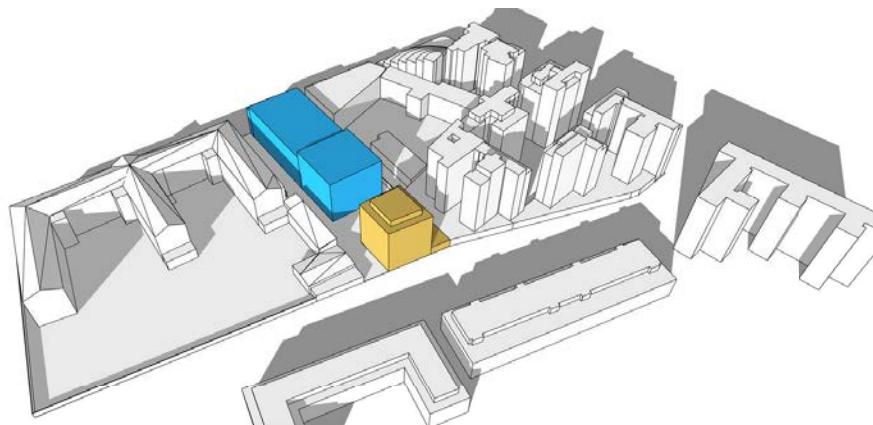
13:00 horas:



14:00 horas:

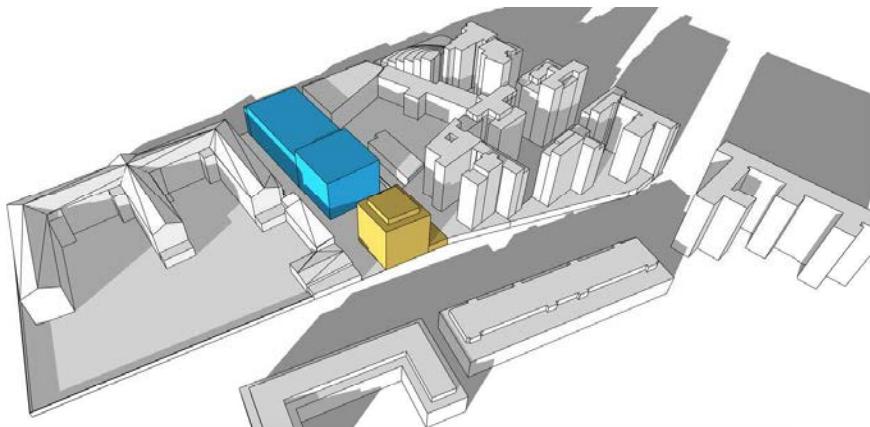


15:00 horas:

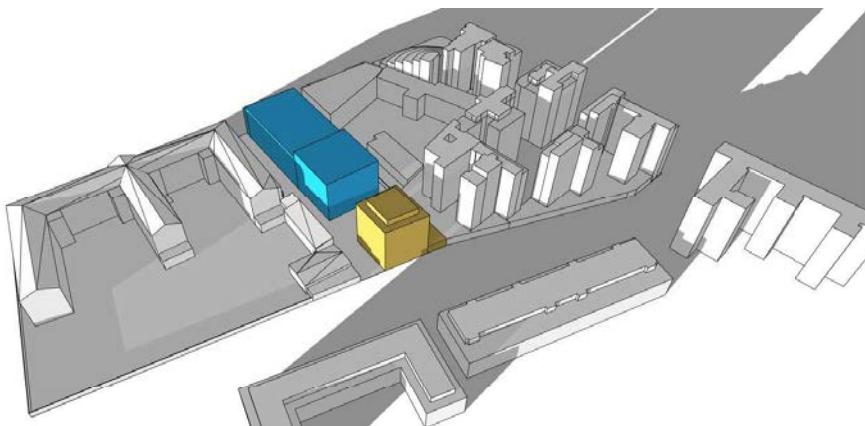




16:00 horas:



17:00 horas:



#### 9. PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL.

Asimismo, el ámbito está sujeto al cumplimiento de la Ley de Patrimonio Cultural (Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León) y del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril), en cuanto a protección o vigilancia arqueológica.

Así, la regulación de los elementos patrimoniales existentes en el ámbito y las afecciones arqueológicas se encuentran recogidas en la Sección 1: Catálogo del plan del PGOUBU, al que hay que remitirse para la redacción del presente estudio de detalle, y que en ningún caso contraviene lo allí estipulado.

No existe afecciones sobre edificaciones catalogadas tal y como puede comprobarse en el plano PO-3-II 10d del Catálogo de la Edificación. Únicamente encontramos en el entorno el edificio del seminario menor, con protección estructural y sin entorno de protección por lo que no se ve afectado. Del mismo modo, no existe afecciones sobre suelos con protección arqueológica según el plano PO-3-III 2B del Catálogo Arqueológico.



Tampoco existe incidencia sobre elementos naturales de alto valor, árboles y arboledas tal y como se recoge en el plano PO-3-III 10d del Catálogo de Elementos Naturales.

En cualquier caso, se ha estudiado las características del arbolado existente en la parcela y ninguno de ellos queda protegido por defecto, según el artículo 207 del vigente PGOU, al no rebasar sus troncos el diámetro de 1,00 m a 1,30 m de altura, por lo que no hay impedimento para la eliminación de los mismos. Además, esto resulta necesario, al encontrarse los individuos de mayor desarrollo junto al lindero noreste, cerca del ámbito donde es más recomendable disponer las edificaciones por cuestiones de soleamiento. Su mantenimiento entra también en conflicto con la necesidad de disponer espacio para el aparcamiento en subsuelo.

#### 10. IMPACTO DE GÉNERO Y OTROS COLECTIVOS SOCIALES.

El espacio de maniobra de vehículos de emergencia de la parcela 1 será cerrado, por lo que no genera zonas accesibles de baja visibilidad o peligrosas.

En la parcela 2, el espacio de maniobra de vehículos de emergencia tendrá un carácter de espacio de relación, correctamente soleado, que se cerrará por las noches para no generar zonas de baja visibilidad o peligrosas.

##### Impacto sobre la infancia y/o adolescencia:

En relación a los 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 los 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 LGTBI, 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 alguna 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 característica sexuales y de igualdad social de lesbianas, gais, 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 LGTBI, 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.

#### 11. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

Todas los espacios libres, así como la planta baja de las diferentes edificaciones se configurarán de forma que tengan un desarrollo continuo, sin cambios repentinos de cota, permitiendo la libre circulación para personas con movilidad reducida desde cualquier punto hasta los medios de elevación dispuestos en los edificios, de acuerdo a las determinaciones contempladas en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León y su reglamento de aplicación.

#### 12. 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.

Según las condiciones de aproximación y entorno establecidas en documento básico de seguridad en caso de incendio del CTE se cumple la aproximación a los edificios ya que los viales de aproximación de los vehículos de los bomberos a los edificios tienen una anchura mínima libre mayor a 3,5 m (5,5 m en paseo del Empecinado y 6,00 m en Doctor José Luis Santamaría), altura mínima libre o gálibo 4,5 m y capacidad portante del vial 20 kN/m<sup>2</sup>.

Respecto a las condiciones de entorno. Como los volúmenes del ámbito del estudio de detalle tienen una altura de evacuación descendente mayor que 9 m deben disponer de un espacio de maniobra para los bomberos en las que estén situados los accesos, o bien al interior del edificio, o bien al espacio abierto interior de anchura mínima libre de 5 m y altura libre la del edificio.

La separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio será de 23 m en el caso del volumen de la parcela 1 (con altura de evacuación <15 m) y de 10 m en caso del edificio previsto en la parcela 2 (altura de evacuación >20 m). La distancia máxima hasta los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas será de 30 m. La pendiente máxima 10% y la resistencia al punzonamiento del suelo será de 100 kN sobre 20 cm.



En cumplimiento de estas condiciones establecidas por el CTE, ha previsto una banda libre de edificación de la parcela 1, que dispone de una comunicación directa y libre de obstáculos con el viario público o espacio público exterior mediante un corredor con dos accesos separados desde la vía pública, con dimensiones libres de obstáculos y resistencia estructural que permita el paso y maniobra de un vehículo de bomberos de acuerdo con la reglamentación de protección contra incendios.

Este corredor dispuesto a lo largo de la medianera oeste y un ancho mínimo de 5 metros, conecta con la servidumbre de paso establecida en la parcela 2 contigua de manera que tenga entrada desde el paseo del Empecinado y salida a través de ella hacia la calle Doctor José Luis Santamaría. Puesto que la parcela estará delimitada con un cerramiento, los accesos al corredor quedarán libres de obstáculos, permitiéndose su cierre únicamente si se realiza con un modelo de llave o mecanismos de apertura normalizado para los servicios de emergencia y salvamento.

#### 13. REDES DE COMUNICACIÓN 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.

#### 14. JUSTIFICACIÓN DE LA NO ALTERACIÓN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL PREVISTAS EN EL PLAN GENERAL.

Como se ha descrito anteriormente, el presente estudio de detalle tiene por objeto la definición de los volúmenes edificables, la definición de los parámetros de ordenación detallada y la asignación del uso de equipamiento que otorga el PGOU en la parcela resultante de proyecto de segregación y posterior agrupación en paseo Empecinado, número 5.

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

#### 15. EVALUACIÓN AMBIENTAL.

A tenor de lo estipulado en el artículo 22 del R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre, de Suelo y Rehabilitación Urbana, y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, aquellos instrumentos de planeamiento que puedan tener efectos sobre el mismo, deberán someterse a evaluación ambiental, coincidiendo a su vez con los que contempla el artículo 157 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con las excepciones nombradas en el informe de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación para la aplicación de la citada Ley 21/2013.

En el caso del presente estudio de detalle se considera que, teniendo en cuenta de que se trata de suelo urbano consolidado en el que únicamente se procede a una reordenación de volúmenes y que los usos definidos en la parcela 1 suponen la mera actualización de los usos permitidos en la parcela en el EDV, no se prevé una modificación de las condiciones de afección al medio ambiente respecto de las tomadas en consideración en la redacción del actual PGOU, ya que por la naturaleza de los usos permitidos, no se prevén emisiones ni riesgos de impacto relevantes.



## 16. IMPACTO ECONÓMICO PARA LA HACIENDA PÚBLICA.

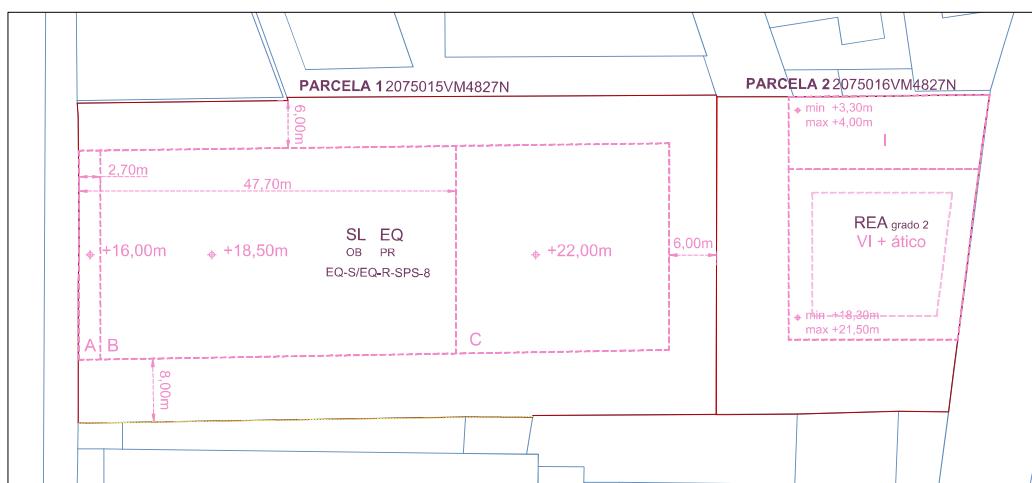
Este estudio de detalle no supondrá un impacto económico negativo para la Hacienda Pública ya que, en ningún caso, se plantean reducciones sobre la superficie edificable.

De hecho, las alturas adicionales planteadas en el fondo de la parcela 1 hacen viable el aprovechamiento de toda la edificabilidad de esta parcela, antes muy restringida por los retranqueos especificados, por lo que, de llevarse a cabo el desarrollo de esta parcela, esta modificación permitirá un mayor ingreso para las arcas públicas en concepto de licencia urbanística, al habilitarse la construcción efectiva de una mayor superficie.

Además, al tratarse de una parcela de suelo urbano consolidado, no supondrá ningún tipo de gasto adicional para las públicas en concepto de urbanización, ya que actualmente existen instalaciones de suministro público a pie de parcela.

## III. – RESUMEN EJECUTIVO

Este estudio de detalle establece la ordenación detallada de las dos parcelas situadas en paseo del Empecinado 5, en el antiguo Convento de las Adoratrices, objeto de una segregación y agregación previa:



## Parcela 1. –

- Se modifica la ordenación detallada referida a la parcela 1, con frente a paseo del Empecinado 5, con referencia catastral 2075015VM4827N.



CUADRO DE CARACTERÍSTICAS PARCELA 1 - 2075015VM4827N		
	ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE	ESTUDIO DE DETALLE
Clase de suelo	Urbano Consolidado	Urbano Consolidado
Uso característico	Dotacional	Dotacional
Uso pormenorizado	Dotacional, clase 1. Equipamientos Sociales, apartado C) Salud y Bienestar Social.	EQ-S-SPS-8 Equipamiento de Salud y Bienestar Social EQ-R-SPS-8 Eq. Dom. Residencial Comunitaria (Art. 76 del PGOU)
Altura máxima	-	Según planos PO-02 del presente Estudio de Detalle.
Ocupación máxima	1.311.86 m <sup>2</sup> (42.08% sobre la totalidad de la parcela de uso Dotacional) Según retranqueos y edificios colindantes, asimilando la recogida en REA.	Según planos PO-02 del presente Estudio de Detalle: Alineación exterior – sin retranqueo Lindero NE (Carmelitas) – 6m Lindero SE (Parcela 2) - 6m Lindero SO (Seminario) - 8m
Superficie edificable	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Fondo edificable	75 m	
Usos compatibles		EQ-S y EQ-R
Aparcamiento	1 plaza /100m <sup>2</sup> - 1 plaza/5 camas	1 plaza/100m <sup>2</sup> - 1 plaza/5 camas

El ámbito máximo de movimiento de la edificación queda definido en el plano PO-02.

#### Parcela 2. –

– Se completa la ordenación detallada de la parcela 2, con frente a calle Doctor José Luis Santamaría, con referencia catastral 2075016VM4827N, tomando como base la norma zonal residencial en edificación abierta (NZ-REA), del PGOU vigente, quedando definido el ámbito máximo de movimiento de la edificación en el plano PO-02.

Los planos de ordenación del presente estudio de detalle tienen carácter normativo a efectos de señalar las alineaciones y alturas máximas de la edificación.

Procede la suspensión de otorgamiento de licencias urbanísticas en el ámbito delimitado gráficamente en este estudio de detalle, desde el día siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación inicial de este estudio de detalle, hasta su entrada en vigor, y en todo caso por un plazo máximo de un año desde su aprobación inicial.