



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 27 de agosto de 2021, relativo a la aprobación definitiva de estudio de detalle de la Unidad de Actuación 34.01 «Camino del Gallego», promovido por Promociones y Servicios Avantia, S.L.

«La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de febrero de 2021, acordó aprobar inicialmente el estudio de detalle de la Unidad de Actuación 34.01 «Camino del Gallego», promovido por Promociones y Servicios Avantia Burgos, S.L., según documentación registrada en la Gerencia Municipal de Fomento el día 10 de febrero de 2021, al número 153/2021.

Este asunto se sometió a información pública de un mes, mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial de Castilla y León número 61 de fecha 29 de marzo de 2021, página web del Ayuntamiento de Burgos el día 23 de marzo de 2021 y prensa local (Diario de Burgos) de 22 de mayo de 2021, sin que se haya presentado alegación alguna.

Con fecha 26 de julio de 2021 la arquitecto del Departamento de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Fomento 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:

«La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Burgos, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de febrero de 2021, tras haber solicitado la emisión de los informes sectoriales correspondientes, acordó la aprobación inicial del estudio de detalle de la Unidad de Actuación 34.01 «Camino del Gallego», sometiendo el mencionado documento a información pública por un plazo de un mes.

Durante el periodo de información pública no se han presentado alegaciones al documento.

En cuanto a los informes sectoriales, se han recibido los siguientes:

- Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, Confederación Hidrográfica del Duero, O.A., Comisaría de Aguas. 18/03/2021. Favorable.
- Junta de Castilla y León, Consejería de Fomento y Medio Ambiente, Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental. 16/04/2021. Favorable.
- Ministerio de transportes, Movilidad y Agenda Urbana, Secretaría General de Transportes y Movilidad, Dirección General de Aviación Civil, subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea. 05/05/2021. Favorable.



- Junta de Castilla y León, Consejería de Cultura y Turismo, Viceconsejería de Cultura, Dirección General de Patrimonio Cultural. 07/05/2021. Favorable.
- Delegación del Gobierno en Castilla y León, Subdelegación de Gobierno en Burgos, Dependencia de Industria y Energía. 12/05/2021. Favorable.
- Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales. 24/06/2021. Favorable.
- Junta de Castilla y León, Consejería de Fomento y Medio Ambiente, Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo. 08/07/2021. Favorable.

Por lo anteriormente expuesto, no habiéndose presentado alegaciones, y resultando favorables todos los informes emitidos al respecto, en lo que compete al técnico que suscribe, el documento aprobado inicialmente en fecha 25 de febrero de 2021, puede ser informado favorablemente 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 de la Unidad de Actuación 34.01 “Camino del Gallego”, promovido por Promociones y Servicios Avantia Burgos, S.L., según documentación técnica registrada de entrada en la Gerencia Municipal de Fomento el día 10 de febrero de 2021, al número 153/2021.

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 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 9 de septiembre de 2021.

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

* * *

RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL ESTUDIO DE DETALLE

DOCUMENTO 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1. – INTRODUCCIÓN.

1.1. – Generalidades.

1.1.1. Objeto.

1.1.2. Autor del encargo.

1.1.3. Equipo redactor del proyecto.

1.1.4. Documentación del estudio de detalle.

2. – MEMORIA VINCULANTE.

2.1. – Resumen ejecutivo.

2.2. – Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del estudio de detalle respetan las determinaciones de ordenación general establecidas en el PGOU de Burgos, y los objetivos, criterios y demás condiciones de otros instrumentos de carácter vinculante.

2.3. – Relación y justificación de las modificaciones o sustituciones totales que se realicen respecto la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

2.4. – Relación y justificación de determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.



3. – DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN.

3.1.1. Situación.

3.1.2. Topografía.

3.1.3. Estructura de la propiedad.

3.1.4. Dotaciones urbanísticas existentes.

3.1.5. Determinaciones relevantes de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables.

3.1.6. El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes.

4. – NORMATIVA.

4.1. – Aspectos generales de la edificación.

4.2. – Parámetros urbanísticos.

4.3. – Alineaciones y rasantes.

4.4. – Salientes y entrantes en las fachadas.

4.5. – Áticos.

4.6. – Viales, equipamientos y espacios libres.

4.7. – Aparcamientos y rampas de acceso de vehículo.

4.8. – Regulación de la urbanización.

5. – PLANOS DE ORDENACIÓN.

6. – NORMATIVA SECTORIAL.

6.1. – Servidumbres aeronáuticas.

6.2. – Análisis de riesgos.

6.3. – Análisis acústico.

6.4. – Evaluación ambiental.

7. – ESTUDIO ECONÓMICO.

DOCUMENTO 2. – DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

Planos situación resumen ejecutivo.

S-01. – Resumen ejecutivo – Situación parcela.

PLANOS DE INFORMACIÓN.

I-01. – Situación – Situación parcela.

I-02. – Situación – Plano de ordenación PGOUB actual.

I-03. – Situación – Catastral de referencia.

I-04. – Topográfico- Levantamiento topográfico.

I-05. – Topográfico – Perfiles transversales.

I-06. – Estudio rasantes – Actuaciones red viaria PGOUB (1).

I-07. – Estudio rasantes – Actuaciones red viaria PGOUB (2).

I-08. – Estudio rasantes – Actuaciones red viaria PGOUB (3).

I-09. – Estudio rasantes – Alzados propuestos – Justificación alturas.

I-10. – Estudio rasantes – Secciones según ficha – Justificación alturas.



- I-11 – Estudio rasantes – Secciones propuestas – Justificación alturas.
- I-12 – Normativa sectorial – Servidumbres aeronáuticas PGOUB (1).
- I-13 – Normativa sectorial – Servidumbres aeronáuticas PGOUB (2).
- I-14 – Normativa sectorial – Estudio hidrológico PGOUB.
- I-15 – Normativa sectorial – Riesgos por expansividad de arcillas.
- I-16 – Normativa sectorial – Mapa zonificación acústica PGOUB.
- I-17 – Normativa sectorial – Mapa estratégico de ruido de Burgos PGOUB.

ANEJOS

Anejo 1: Fichas proyecto de actuación u.a. 34.01 «Camino del Gallego».

Anejo 2: Estructura de la propiedad y fichas catastrales.

Anejo 3: Plano de ordenación PGOU modificado.

* * *

ESTUDIO DE DETALLE – CAMINO DEL GALLEGO U.E. - 34.01**2. – Memoria vinculante (artículos 135 y 136.1 del RUCyL).**

La memoria expresa y justifica los objetivos y propuestas de ordenación del presente estudio de detalle en cumplimiento con el Capítulo IV, Sección 1.º estudio de detalle del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2.1. – Resumen ejecutivo (artículo 136.1.a.- RUCyL).

En cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 112 del RUCYL, que a su vez recoge la prescripción del vigente texto refundido de la Ley de Suelo, se incluye, como parte integrante de la presente Memoria Vinculante, un denominado «resumen ejecutivo».

El plano de situación refleja el ámbito de incidencia del presente documento: terrenos de suelo urbano no consolidado con ordenación de planeamiento asumido situado en Camino del Gallego, Burgos.

La base del planeamiento asumido es PGOUB 99 por encontrarse la unidad de actuación en desarrollo del proceso de gestión urbanística, 2291/92, ADJ el 18 de mayo de 1999, PBOCYL 26 de mayo de 1999. Norma Zonal 3, Manzana cerrada.

Ficha unidad de ejecución U.E – 34.01; Anejo 1.

PLANEAMIENTO ASUMIDO	
NOMBRE	Camino del Gallego
HOJA PLANO	PO.4 Hoja 34
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado
CÓDIGO	S 34.01
CÓDIGO PGOU 99	UA.34.01
EXPEDIENTE	2291/92



Los linderos que delimitan el ámbito del estudio son los siguientes:

- Norte: Calle Eras de San Francisco.
- Sur: Calle peatonal de nueva apertura Camino del Gallego.
- Este: Prolongación de la calle Consulado, traseras de las casas de la calle San Francisco.
- Oeste: Viviendas de la calle Camino del Gallego.

Plano S-01_Resumen ejecutivo – Situación parcela.

El alcance de la modificación sólo se vería afectado en la parcela objeto.

La modificación que se propone introducir mediante el presente estudio de detalle corresponde a las alturas máximas, debido a la diferencia de rasantes entre las calles existentes, quedando como alturas máximas 3 en la calle Eras de San Francisco, tal como indica la ficha de ejecución U.E -34.01 Camino del Gallego y 5 en la calle Consulado, a diferencia de las 4 plantas que indica la ficha de ejecución U.E -34.01 Camino del Gallego.

El acuerdo de aprobación inicial del presente estudio de detalle traerá consigo la suspensión en el otorgamiento de licencias en el ámbito del estudio de detalle.

La suspensión en el otorgamiento de licencias prevalecerá hasta que el estudio de detalle quede aprobado de forma definitiva y entre en vigor según la tramitación administrativa prevista en el Capítulo V del RUCYL.

La suspensión de licencias en todo caso tendrá un plazo máximo de un año según lo establecido en el artículo 156.5.6 del RUCYL.

2.2. – Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del estudio de detalle respetan las determinaciones de ordenación general establecidas en el PGOU de Burgos, y los objetivos, criterios y demás condiciones de otros instrumentos de carácter vinculante (artículo 136.1.a. RUCyL).

La parcela objeto tiene una diferencia de rasantes entre la calle Eras de San Francisco y calle Consulado que determinan la imposibilidad de resolver con cuatro plantas la altura máxima de la edificación en la calle Consulado, tal como indica la ficha del proyecto de actuación de la unidad de ejecución 34.01 Camino del Gallego.

Anejo 1 – Ficha unidad de ejecución U.E – 34.01

En primer lugar se ha realizado un levantamiento topográfico, redactado por José Antonio Martínez Sánchez con DNI 06.562.366-Y, ingeniero técnico topógrafo, colegiado n.º 3.019.

Se han tomado datos de los elementos significativos existentes en la zona, especialmente las alturas de los edificios y las rasantes de las calles Eras de San Francisco y calle Consulado las cuales nos limitan las alturas máximas de edificación en la ficha de unidad de ejecución de la parcela objeto.

La topografía presenta un desnivel de 7,00 metros entre las calles que delimitan la parcela.



Alturas de coronación. –

En el levantamiento topográfico, se puede observar que la altura media de coronación de los edificios situados en las traseras de las viviendas de la calle San Francisco, a los cuales nos tenemos que asemejar.

Plano I-04_Topografía-Levantamiento topográfico (coordenada Z UTM30N).

Cotas de rasantes. –

En el levantamiento topográfico, se puede observar que la cota media rasante de la calle Eras de San Francisco es 877 (coordenada Z UTM30N) y la cota media rasante de la calle Consulado es de 870 (coordenada Z UTM30N).

Plano I-05_Topografía-Perfiles transversal (coordenada Z UTM30N).

En segundo lugar, el estudio sectorial y complementario de la gerencia de fomento del Ayuntamiento de Burgos, 7.4. Red viaria y de comunicación Tomo II,_c_f, plano AA-E-33.03, se puede observar que la cota media rasante de la calle Eras de San Francisco es 877 y la cota media rasante de la calle Consulado es de 870.

Plano I-06_Estudio rasantes - Actuaciones de la red viaria AA-E-33.03 (Definición gráfica PGOU,1).

Plano I-07_Estudio rasantes - Actuaciones de la red viaria AA-E-33.03 (Definición gráfica PGOU,2).

Plano I-08_Estudio rasantes - Actuaciones de la red viaria AA-E-33.03 (Perfiles longitudinales PGOU).

Tras el estudio de alturas y cotas realizado podemos llegar a la siguiente conclusión:

Existe una imposibilidad de cumplimiento a las condiciones de edificación marcadas en la ficha de unidad de ejecución la cual describe las siguientes condiciones de edificación:

– La altura máxima se fija en 3 plantas a la calle Eras de San Francisco y 4 a la calle Consulado.

– Las alturas a ambas calles deberán tener la misma altura de cornisa con respecto a la de la calle San Francisco.

Para cumplir con ambas condiciones de edificación tras el estudio de rasantes existentes entre ambas calles la condición marcada de alturas máximas en 4 plantas a la calle Consulado corresponderían a 5 plantas.

Plano I-09.- Estudio rasantes – Alzados propuestos – Justificación alturas.

Plano I-10.- Estudio rasantes – Secciones según ficha – Justificación alturas.

Plano I-11.- Estudio rasantes – Secciones propuestas – Justificación alturas.

En resumen, la modificación de alturas que se propone introducir mediante el presente estudio de detalle no modifica las determinaciones de ordenación general ni determinaciones de otros instrumentos, solo se modificará la ordenación detallada debido a la imposibilidad de materializar el artículo 137 de la norma del Plan General, donde se



establece la forma de determinar la cota de origen y referencia de manzanas con frentes situados en rasantes diferentes, así como la forma de medir la altura de los edificios.

Esta modificación de alturas no repercute a ninguna otra condición marcada en la ficha de unidad de ejecución.

2.3. – Relación y justificación de las modificaciones o sustituciones totales que se realicen respecto la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico (artículo 136.1.b.- rucyl).

La modificación de alturas en la calle Consulado que se propone introducir mediante el presente estudio de detalle no modifica las determinaciones de ordenación general, solo se modificará la ordenación detallada.

Modificación que permite el Art 131.b del RUCYL, el cuál expone lo siguiente:

«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:

b) En los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada».

Dicha modificación no altera la edificabilidad máxima permitida ni el número de viviendas y por lo tanto, no es necesario un incremento de dotaciones públicas.

2.4. – Relación y justificación de determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico (artículo 136.1.c.- RUCyL).

Las determinaciones y justificaciones para completar la ordenación detallada establecida son las siguientes:

FICHA DE UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. - 34.01		
DETERMINACIONES	VIGENTES	PROPUESTAS
USO	Residencial	Residencial
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Norma Zonal 3 Manzana Cerrada	Norma Zonal 3 Manzana Cerrada
SUPERFICIE TOTAL	2.119 m ²	2.119 m ²
APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS (Edificabilidad)	2.037 m ²	2.037 m ²
ALTURAS MÁXIMAS		
-Calle San Francisco	3	3
-Calle Consulado	4	5



FICHA DE UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. - 34.01 ACTUAL

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS****FICHA DE UNIDAD DE EJECUCIÓN**

DENOMINACIÓN: Camino del Gallego U.E. - 34.01

SUPERFICIE TOTAL: 2.119 m²APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS: 2.037 m²**SISTEMAS LOCALES:**

	EXISTENTES	PROPUESTOS	DE CESIÓN
RED VIARIA	m ²	1.537 m ²	1.537 m ²
ESPACIOS LIBRES	m ²	0 m ²	0 m ²
EQUIPAMIENTOS	m ²	0 m ²	0 m ²
TOTALES	0 m ²	1.537 m ²	1.537 m ²

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Dar fachada al futuro desdoblamiento de la calle San Francisco.

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN
DEL TERRITORIOEl presente documento ha sido aprobado en el Pleno de la
Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del
Territorio de fecha 1.º de MAYO 1999,
con el procedimiento que se describe en el Plan.SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

PLANEAMIENTO: Plan General

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

INICIATIVA: Privada PROGRAMACIÓN: I Cuatrienio

OBSERVACIONES:

Norma Zonal 3 Manzana Cerrada.

Las alturas a ambas calles deben tener la misma altura de cornisa con respecto de la
calle San Francisco.



FICHA DE UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. - 34.01 PROPUESTA

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE BURGOS

FICHA DE UNIDAD DE EJECUCIÓN

DENOMINACIÓN	Camino del Gallego	UE.- 34.01
SUPERFICIE TOTAL		2.119 m ²
APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS		2.037m ²

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Dar fachada al futuro desbordamiento de la calle San Francisco.

PLANEAMIENTO:	Plan General
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
INICIATIVA: Privada	Programación: Cuatrienio

OBSERVACIONES:

- Norma Zonal 3, Manzana Cerrada.
- Como altura máxima se fija en 3 plantas a la calle Eras de San Francisco y 5 a la calle de nueva apertura coincidente con la prolongación de la calle Consulado.
- Las alturas a ambas calles deben tener la misma altura de cornisa con respecto de la calle San Francisco.

Tal como se observa en la simulación de la ficha anterior, simplemente se añade la aclaración en el apartado de observaciones las alturas máximas en 3 plantas a la calle Eras de San Francisco y 5 plantas a la calle Consulado.



4. – Normativa (artículo 136.2.b) del RUCyL).

La base del planeamiento asumido es PGOUB 99 por encontrarse la unidad de actuación en desarrollo del proceso de gestión urbanística, 2291/92, ADJ el 18 de mayo de 1999, PBOCYL 26 de mayo de 1999, Norma Zonal 3, manzana cerrada.

Se seguirá la Normativa Urbanística del PGOU de Burgos, respecto la ordenación detallada conforme a lo prescrito en el presente estudio de detalle, y que cumple la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento. Asimismo se indica que además cumple el PGOU dentro del Capítulo 1.3 de Desarrollo del Plan y de su artículo 1.3.2 denominado Tipos de Planes y Proyectos, en el que en el apartado 5 de Estudios de Detalle se especifica que la ordenación detallada del área donde se interviene tiene definida su uso, intensidad, tipología y demás condiciones y características que permitan su urbanización y edificación.

La modificación de alturas que se propone introducir mediante el presente estudio de detalle no modifica las determinaciones de ordenación general PGOU, cumpliendo con las alineaciones y rasantes y todas las condiciones de edificación marcadas.

4.1. – Aspectos generales de la edificación.

Será de aplicación la ordenanza establecida en la Norma Zonal 3, Edificación en Manzana cerrada del PGOU de Burgos, quedando limitadas las alturas del volumen edificable a las señaladas en el presente estudio de detalle.

4.2. – Parámetros urbanísticos.

Los parámetros urbanísticos a seguir en este instrumento de planeamiento serán los especificados en el PGOUB con las correcciones del presente estudio de detalle respecto a las alturas para salvar la diferencia de rasantes entre las calles que delimitan la parcela.

PARAMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIES			
SUPERFICIE PARCELA			2.119 m ²
EDIFICABILIDAD			2.037 m ²
RÉGIMEN DE USO			
USO CARACTERÍSTICO		RESIDENCIAL	
DOTACIÓN APARCAMIENTOS		1 Plaza	Por Vivienda
REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN			
ALTURA MÁXIMA	Calle Eras de San Francisco	Máxima	3 PLANTAS (BAJA +2)
	Calle Consulado	Máxima	5 PLANTAS (BAJA +4)
ALTURA DE PISO	Planta Baja	Mayor o igual	3,50 m
	Planta de pisos	Mayor o igual	2,90 m
ALTURA LIBRE PISO	Uso residencial	Mayor o Igual	2,60 m



Justificación alturas. –

Según el artículo 1.5.41 – Medición de alturas (PGOU 99), la calle Eras de San Francisco, al ser una calle en pendiente y tener más de 20 m de longitud, se divide en dos tramos.

Para realizar la justificación de las alturas se toman los dos puntos medios de cada tramo como referencia REF 1/REF 2 señalados en el plano I-08- Alzados propuestos.

Plano I-09.- Estudio rasantes – Alzados propuestos – Justificación alturas.

Se realiza un estudio de alzados y secciones en los puntos de referencia con las alturas máximas y mínimas de planta baja para demostrar la imposibilidad de realizar 4 plantas en la calle Consulado.

Plano I-10.- Estudio rasantes – Secciones según ficha – Justificación alturas.

Plano I-11.- Estudio rasantes – Secciones propuestas – Justificación alturas.

4.3. – Alineaciones y rasantes.

Según el art 2.4.24-A, PGOUB, las alineaciones sobre rasante de la edificación serán las definidas en los planos de ordenación.

Se considera como cota cero de rasante, la existente en las alineaciones externas, siendo la edificación por encima de la misma, considerada sobre rasante, y la inferior a la cota cero, bajo rasante que podrá destinarse para uso de garajes, trasteros y servicios.

4.4. – Salientes y entrantes en las fachadas

Seguirán lo dispuesto en los artículos 1.5.30, 1.5.89 y 2.4.24 PGOUB, según la redacción resultante de la modificación puntual del PGOUB aprobada en el año 2005 para la regulación de cuerpos volados.

4.5. – Áticos.

Según el artículo 2.4.24-J, PGOUB de la Norma Zonal 3, se autoriza la realización de áticos por encima de la altura máxima con las correcciones del presente estudio de detalle, dichas plantas ático cumplirán las condiciones establecidas en las normas generales de edificación del Plan General.

4.6. – Viales, equipamientos y espacios libres.

A los efectos de mejoras de accesibilidad, se cumple lo exigido en la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de Castilla y León y en la Ordenanza Municipal para Supresión de barreras Arquitectónicas. En el proyecto de urbanización se definirán dichas actuaciones. Se permitirán situarse instalaciones urbanas bajo el viario, equipamientos y espacios libres.

4.7. – Aparcamientos y rampas de acceso de vehículos.

La dotación de aparcamiento deberá cumplir los estándares fijados en el PGOU para los distintos usos.



Como el uso es Residencial, se fija la dotación mínima según el artículo 1.4.5.2, b)6 del PGOU, debiendo preverse una plaza de aparcamiento por cada Unidad de Vivienda, o por cada 100 m² construidos de otros usos.

Se proyecta ascensor para vehículos de entrada y salida a garaje situados bajo rasante.

El acceso rodado y peatonal se realizará desde la futura prolongación de la calle Consulado.

4.8. – Regulación de la urbanización.

Para la urbanización de los espacios de uso público se urbanizarán conforme a los criterios y Normas Generales de Urbanización establecidas en el capítulo 1.6 del PGOU de Burgos.

5. – Planos de ordenación.

Se adjunta plano de ordenación del PGOU con la modificación de altura.

Anejo 3 – Plano del PGOU Modificado.

6. – Normativa sectorial.

6.1. – Servidumbres aeronáuticas.

Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas.

La totalidad del ámbito se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Burgos. En el plano que se adjunta se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbre Aeronáuticas 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, 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.

Al encontrarse la totalidad del ámbito del estudio de detalle incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas–, medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción o 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.

Plano I-12_ Normativa sectorial-Servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas PO- 10-I-Llav (PGOUB).

Plano I-13_ Normativa sectorial-Servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas PO- 10-I-Rústico Sur (PGOUB).

6.2. – Análisis de riesgos.

Conforme a la sección 6, protección contra riesgos del PGOU se justifica los siguientes artículos:



Artículo 223. – Protección contra riesgo de inundaciones.

Según el estudio hidrológico del vigente PGOU, la parcela objeto del presente estudio de detalle queda excluida de la zona de máxima crecida ordinaria de 10 años (línea roja), del área de flujo preferente de 100 años (línea verde) y fuera de la zona afectada por el área de inundación de 500 años.

Plano I-14_Normativa sectorial-Estudio Hidrológico (PGOUB).

Artículo 224. – Protección contra riesgo de expansividad.

Riesgo que se encuentra en parámetros normales dentro del término municipal de Burgos. Plano I-15_Normativa sectorial-Mapa predictor de riesgos por expansividad de arcillas en España (Instituto Geológico y Minero de España).

Artículo 225. – Protección contra riesgo de hundimiento.

Riesgo que se encuentra en parámetros normales dentro del término municipal de Burgos.

Artículo 226. – Protección contra riesgos industriales.

Inexistente dentro de la parcela objeto.

La propuesta del presente estudio de detalle no incrementa los riesgos anteriormente citados de la Sección 6 del PGOU de Burgos, de acuerdo con el art. 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.

6.3. – Análisis contaminación acústica.

Conforme a la sección 7, acústica, del PGOUB.

Según se refleja en el Plano de Ordenación, Zonificación Acústica, la parcela se ubica en área levemente ruidosa.

En cuanto a la actividad futura de edificio residencial, 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 I-16_ Normativa sectorial – Mapa zonificación acústica PGOUB.

Plano I-17_ Normativa sectorial – Mapa Estratégico de Ruido de Burgos PGOUB.

6.4. – Evaluación ambiental.

Según describe el artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica de la Ley 21/2013, del 9 de diciembre.

«1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,



b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior».

No se considera necesaria la evaluación ambiental estratégica ordinaria ni simplificada conforme al criterio de la Ley 21/2013, del 9 de diciembre, ya que el presente estudio de detalle no se refieren a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, uso del suelo o afección en espacios Red Natura 2000.

La modificación de alturas que se pretende en el presente estudio de detalle en una de las calles no implica cambios en la ordenanza los cuales generen circunstancias o factores especialmente reseñables que influyan a la ejecución de una evaluación ambiental.

7. – *Estudio económico (artículo 136.2.d) del RUCyL).*

La modificación que se propone introducir mediante el presente estudio de detalle no supondrá impacto alguno sobre las Haciendas Públicas.

8. – *Conclusión.*

El estudio recogido en los apartados anteriores justifica el artículo 136 del Reglamento de Castilla y León, respetando las determinaciones de ordenación general establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Burgos.

Se incorporan los siguientes anejos que completan la documentación escrita del presente estudio de detalle:

Anejo 01 Fichas urbanísticas.

Anejo 02 Estructura de la propiedad y fichas catastrales.

Anejo 03 Plano de ordenación PGOU modificado.



A esta memoria, acompaña la correspondiente documentación gráfica, distribuida en planos de Información relativos a datos del ámbito en el que se desarrolla la ordenación, y planos de Ordenación donde queda definida la ordenación

Por lo expuesto, se considera aportada la documentación preceptiva regulada en el artículo 136 del RUCYL por lo que procede la tramitación administrativa por parte del Excmo. Ayuntamiento de Burgos para la aprobación del presente planeamiento urbanístico de desarrollo conforme a las reglas previstas en el capítulo V del RUCYL.

El estudio recogido en los apartados anteriores justifica el artículo 136 del Reglamento de Castilla y León, respetando las determinaciones de ordenación general establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Burgos.

Procede, por tanto, la tramitación por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos del presente estudio para su aprobación.

Burgos, enero de 2020.

Rodrigo Pardilla Mata.