



### 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 19 de mayo de 2022 relativo a la aprobación definitiva del estudio de detalle de la parcela R11C, Manzana M10, de la Unidad de Actuación 29.07.3 del Sector S.29.07 «Antigua Estación», Burgos, promovido por la mercantil Mountain View Real Estate.

«La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 de septiembre de 2021, acordó aprobar inicialmente el estudio de detalle de la parcela R11C, Manzana M10, de la U.A.29.07.3 del Sector S.29.07 «Antigua Estación», Burgos, promovido por la mercantil Mountain View Real Estate, S.L. según documentación técnica registrada en la Gerencia Municipal de Fomento el día 12 de agosto de 2021 al número 959/2021.

Este asunto se sometió a información pública de un mes, mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 5 de octubre de 2021, prensa local de fecha de 30 de septiembre de 2021 y página web del Ayuntamiento de Burgos el día 28 de septiembre de 2021, sin que se haya presentado alegación alguna.

Con fecha 31 de marzo de 2022, la arquitecto municipal del Departamento de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda emite informe, el cual se transcribe a continuación:

“Con fecha 11 de agosto de 2021 se presentó en el Registro General del ayuntamiento el estudio de detalle de referencia para su tramitación. Dicha documentación fue informada favorablemente, lo que motivó que la Junta de Gobierno Local, de fecha 23 de septiembre de 2021, acordase su aprobación inicial, abriendo un periodo de información pública de un mes.

Transcurrido el plazo establecido, se han emitido los siguientes informes sectoriales:

– Consejería de Fomento y Medio Ambiente; Dirección General de Sostenibilidad y Calidad Ambiental (5 de octubre de 2021), señalando que no procede ninguna actuación en materia de evaluación ambiental estratégica.

– Consejería de Cultura y Turismo; Dirección General de Patrimonio Cultural (6 de octubre de 2021), señalando que el proyecto no necesita ser informado por la mencionada Comisión.

– Subdelegación de Gobierno; Dependencia de Industria y Energía (19 de octubre de 2021), informando favorablemente.

– Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital; Dirección General de Telecomunicaciones (4 de noviembre de 2021), informando favorablemente.

– Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana; Dirección General de Aviación Civil (30 de noviembre de 2021), señalado como prescripción la inclusión de un párrafo en la normativa del estudio de detalle.



– Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico; Confederación Hidrográfica del Duero (29 de diciembre de 2021), informando favorablemente.

– Consejería de Fomento y Medio Ambiente; Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo (26 de marzo de 2022), informando que procede seguir con la tramitación.

Puesto en conocimiento del promotor el contenido del informe de la Dirección General de Aviación Civil, con fecha 29 de marzo de 2022 se presenta en el Registro General del Ayuntamiento documentación corregida, consistente en páginas 47 y 48 de la memoria del estudio de detalle modificadas, a fin de incorporar el contenido del párrafo señalado en la prescripción del mencionado informe.

Una vez examinado su contenido, procede informar lo siguiente:

La documentación ahora presentada incorpora adecuadamente el párrafo señalado en el informe de la Dirección General de Aviación Civil de fecha 30 de noviembre de 2021, sin que se realice ninguna otra modificación en el contenido del documento que fue objeto de aprobación inicial.

Por tanto, el técnico que suscribe considera que la documentación aprobada inicialmente, corregida con la presentada en el Registro General del ayuntamiento en fecha 29 de marzo de 2022, y registrada en la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda el 30 de marzo de 2022, al número 374/22, en lo que respecta al planeamiento urbanístico, puede ser informada 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, la Comisión de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, y en su nombre el presidente de la misma propone a V.E. adopte el siguiente acuerdo.

#### ACUERDO

*Primero.* – Aprobar definitivamente el estudio de detalle de la parcela R11C, Manzana M10, de la U.A.29.07.3 del Sector S.29.07 “Antigua Estación”, Burgos, promovido por la mercantil Mountain View Real Estate, S.L., según la documentación técnica aprobada inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 23 de septiembre de 2022 y corregida con la presentada en el Registro General del ayuntamiento en fecha 29 de marzo de 2022, y registrada en la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda el 30 de marzo de 2022, al número 374/22.

*Segundo.* – Notificar el presente acuerdo al promotor y 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 sólo a esta última, además, un ejemplar diligenciado del instrumento aprobado.



*Tercero.* – De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.2 de antedicha norma, publicar el presente acuerdo en la página web del ayuntamiento y en el Boletín Oficial de Castilla y León. A efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, como anexo al acuerdo se publicarán en el BOCyL la memoria vinculante y las normas urbanísticas del instrumento aprobado, entendiéndose como tales exclusivamente los documentos escritos de carácter normativo; asimismo se publicará una relación de los demás documentos que integren el instrumento aprobado. Asimismo, de conformidad con el artículo 175.5 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el artículo 70.2 de la Ley de Bases del Régimen Local, publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el presente acuerdo y como anexo al mismo antedicha documentación.

*Cuarto.* – Facultar al presidente de la Comisión de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda 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 6 de junio de 2022.

El gerente de la Gerencia de Urbanismo,  
Infraestructuras y Vivienda (en funciones),  
Carlos J. Hervada de Castro

\* \* \*



RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL ESTUDIO DE DETALLE

- A. Objeto.
- B. Antecedente.
- C. Promotores del documento.
- D. Redactor del documento.
- E. Referencias legales y administrativas.

I. – MEMORIA INFORMATIVA.

- I-1. Situación, superficie y delimitación.
- I-2. Estructura de la propiedad.
- I-3. Dotaciones urbanísticas existentes, obras de urbanización del Bulevar.
- I-4. Edificaciones, construcciones y otros usos del suelo existentes.
- I-5. Planeamiento general vigente.
- I-6. Determinaciones relevantes de otros instrumentos de planeamiento y ordenación del territorio.

II. – MEMORIA VINCULANTE.

- II-1. Objetivos de la modificación.
- II-2. Justificación de la conveniencia de la modificación y acreditación de su interés público.
- II-3. Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
  - II-3.1. Identificación de las determinaciones del PGOU vigente que se alteran.
  - II-3.2. Justificación de las determinaciones del PGOU vigente que se alteran.
  - II-3.3. Descripción de la solución adoptada.
  - II-3.4. Determinaciones de ordenación detallada modificadas.
- II-4. Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.
  - II-5. Cumplimiento de la normativa sectorial.
    - II-5.1. Servidumbres aeronáuticas.
    - II-5.2. Ruido.
    - II-5.3. Documento de análisis de riesgos.
    - II-5.4. Protección ciudadana.
    - II-5.6. Trámite ambiental.
    - II-5.7. Patrimonio cultural.
    - II-5.8. Impacto de género y otros colectivos sociales.
    - II-5.9. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
    - II-5.10. Seguridad en caso de incendios.
    - II-5.11. Telecomunicaciones.



II-6. Resumen ejecutivo.

III. – NORMATIVA VINCULANTE DE APLICACIÓN.

IV. – IMPACTO ECONÓMICO SOBRE LAS HACIENDAS LOCALES.

IV-1. Incrementos de edificabilidad a consecuencia de cambios en los distintos planeamientos.

V. – PLANOS.

P: Situación y emplazamiento.

PO-1. Ordenaciones vigentes y propuesta. Modificación variante ferroviaria.

PO-2. Ordenaciones vigentes y propuesta. Plano PO-4-29.b.

PO-3. resumen ejecutivo, reglas de edificación manzana M-10.

PS: Servidumbres aeronáuticas.

VI. – REPARCELACIÓN.

F-1. Finca resultante R11. Ordenación vigente.

F-2. Finca resultante R11. Ordenación propuesta.

\* \* \*

## II. – MEMORIA VINCULANTE

### II-1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.

Tal como señalamos en el apartado A. titulado Objeto, con el presente estudio de detalle pretendemos precisar la situación de la línea de cambio de alturas (huella vinculante) a la vista de la contradicción existente entre dos planos de la hoja titulada «S-29.07 Manzana M10, Reglas de Edificación de Manzana»: Implantación de la edificación en caso de reparcelación necesaria y Planta General.

En la viñeta del plano titulada «Implantación de la edificación en caso de reparcelación necesaria» la línea se sitúa en la parcela R11C, entendiendo que el límite entre las parcelas R11B y R11 C se encuentra en la esquina intersección entre las dos direcciones de la alineación obligatoria de fachada: este, parcela R11 C y oeste, parcela R11 B.

Mientras que en la titulada «Planta General» que corresponde a un fragmento del plano de calificación urbanística del texto refundido de la Mod\_PGOUBu\_VF de 2008 el cambio de alturas se produce en la mencionada esquina-intersección de ambas direcciones de la alineación obligatoria de fachada.

Hemos optado por situar la línea que señala el cambio de alturas en el interior de la parcela R11 C, línea perpendicular a la alineación obligatoria y situada una distancia inferior a los doce (12,00) metros al este de la esquina.

Con la modificación de ordenación detallada propuesta en el presente estudio de detalle desarrollado exclusivamente en la parcela R11 C evitamos la formación de una medianería en el lindero oeste ya que el cambio de alturas se produce en el interior de parcela con apertura de luces sobre parcela propia, evitando el efecto antiestético.



II-2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN DE SU INTERÉS PÚBLICO.

Desde el punto de vista legal, en suelo urbano consolidado es posible, mediante un estudio de detalle, precisar e incluso modificar las determinaciones de ordenación detallada, conforme a lo dispuesto en los artículos 45.1.a) de la LUCyL y 131.a) del RUCyL

La precisión en la interpretación de situación de la línea de cambio de aturas que establece el presente estudio de detalle, respecto a la ordenación establecida por la Mod\_PGOUBu\_VF de 2008, limita su alcance a determinaciones de ordenación detallada, en conformidad con los artículos 42 de la LUCyL y en los artículos 92 a 100 del RUCyL.

La LUCyL es una norma heredera de la Ley del Suelo de 1956, que fue la que, ya entonces, definió los dos principios que aún rigen el urbanismo español: respeto de la propiedad privada del suelo, y decisión pública sobre su destino, a fin de que éste sea conforme con el interés general. En su artículo 34 con relación a la ordenación urbana, el planeamiento general tendrá como objetivo resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional, industrial y de servicios del término municipal correspondiente y de su área de influencia.

El Tribunal Supremo ha dicho que «la potestad de planeamiento, aun siendo discrecional, se circunscribe a un fin concreto: la satisfacción del interés público» (STS 18-10-2012 [RC 1408/2010]) y que «las potestades de planeamiento urbanístico se atribuyen por el ordenamiento jurídico con la finalidad de que la ordenación resultante, en el diseño de los espacios habitables, de sus usos y de sus equipamientos, y de las perspectivas de su desarrollo, ampliación o expansión, sirva con objetividad los intereses generales; no los intereses de uno o de unos propietarios; ni tan siquiera los intereses de la propia Corporación Municipal» (STS 26-07-2006 [RC 2393/2003]).

En el documento del planeamiento de referencia Mod\_PGOUBu\_VF de 2008, se incluye un resumen del Masteplan de Herzog y De Meuron en el que se reflejan criterios y aspectos que se recogen en la siguientes notas:

– «...al diseñar el planeamiento de una ciudad se deben utilizar parámetros de “especificidad”. A situaciones concretas, soluciones concretas...».

– « ..., el urbanismo contemporáneo debe estar hecho “a medida” y en un contexto físico, social y económico cada vez más fluctuante».

– «Estos criterios de diseño dan coherencia geográfica e histórica a la propuesta y pueden ser aplicados de distintas maneras para adaptarse a condiciones específicas variadas».

– «De esta importancia de la percepción y la experiencia de la ciudad se destila también el rol fundamental que se le da a la arquitectura dentro de una visión urbanística. Son los edificios los que dan presencia física e identidad a la ciudad y por este motivo debe de abordarse la ciudad desde la escala de la edificación».

De los párrafos anteriores podemos extraer la conclusión de que es voluntad, por parte de quienes planificaron esta parte de la ciudad, de que el urbanismo y el planeamiento sea capaz de actuar bajo criterios de especificidad, atender a situaciones



concretas. En ello los diferentes instrumentos de planeamiento pueden jugar un papel importante a la hora de propiciar soluciones “a medida” para un contexto físico concreto.

Una vez detectado el problema de interpretación pasamos a una justificación pormenorizada de esta propuesta:

Para solucionar la contradicción existente puede plantearse una interpretación que por tener necesariamente que dar prioridad a uno de los documentos, no evitaría la inseguridad jurídica. Por este motivo consideramos que la aprobación de un estudio de detalle, que debe legalmente someterse tanto a informes sectoriales como a un período de información pública, garantizaría la seguridad jurídica necesaria para poder llevar a cabo la construcción del edificio de 19 viviendas a situar en la parcela.

Consideramos que de entre las dos opciones posibles, la propuesta elegida resulta la más acertada desde un punto de vista estético, al evitar la creación de una pared medianera.

Desde el punto de vista urbanístico cabe señalar los criterios comúnmente utilizados para resolver el cambio de alturas en una esquina. Concretamente el artículo 139 del PGOU Bu de 2014, titulado «Medición de la altura» en su apartado 5) indica: «...En parcelas de esquina a calles de diferente ancho, la altura se calculará para cada una de las fachadas, permitiéndose ocupar en la calle de menos ancho, con la altura edificable en la calle de mayor altura, una longitud de fachada igual a la menor de estas dos dimensiones: a) La anchura de la calle más estrecha, b) El fondo edificable...».

Este fue el criterio del Masterplan al precisar la línea de separación entre distintas alturas de edificación (huella vinculante) en la viñeta titulada «Implantación de la edificación en caso de reparcelación necesaria» de la hoja titulada «S-29.07 Manzana M10, Reglas de Edificación de Manzana».

La tramitación de el presente estudio de detalle garantiza la coherencia en cuanto a la interpretación de los distintos documentos del PGOU Bu de 2014, en el sentido señalado en el artículo 5 titulado «Criterios de interpretación», concretamente en su apartado f) donde señala: «...Las prescripciones de estas normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, la legislación urbanística, y los objetivos y las finalidades de la ordenación expresados en la memoria vinculante. En caso de duda o imprecisión prevalecerá la solución que suponga la menor edificabilidad y una mayor dotación para equipamientos comunitarios, y serán de aplicación los siguientes principios:

b) En caso de contradicción entre Normas y Planos de Ordenación, prevalecerán las regulaciones detalladas del suelo contenidas en las Normas.

f) En la interpretación del Plan General prevalecerán, como criterios, aquellos más favorables a la mejora y mayor superficie de espacios libres públicos y de equipamientos públicos, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana y al interés más general de la colectividad».

En relación con el apartado b) prevalecen las «Reglas de edificación de manzana», solución que garantiza una mejor imagen urbana, apartado f).



II-3. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO.

II-3.1. Identificación de las determinaciones del PGOU vigente que se alteran.

Con el presente documento no se alteran ninguna de las determinaciones de ordenación general, del ámbito que nos ocupa.

La única determinación de ordenación detallada vigente que se altera es la simple precisión en la interpretación de la situación de la línea de cambio de alturas respecto a la ordenación establecida por la Mod\_PGOUBu\_VF de 2008.

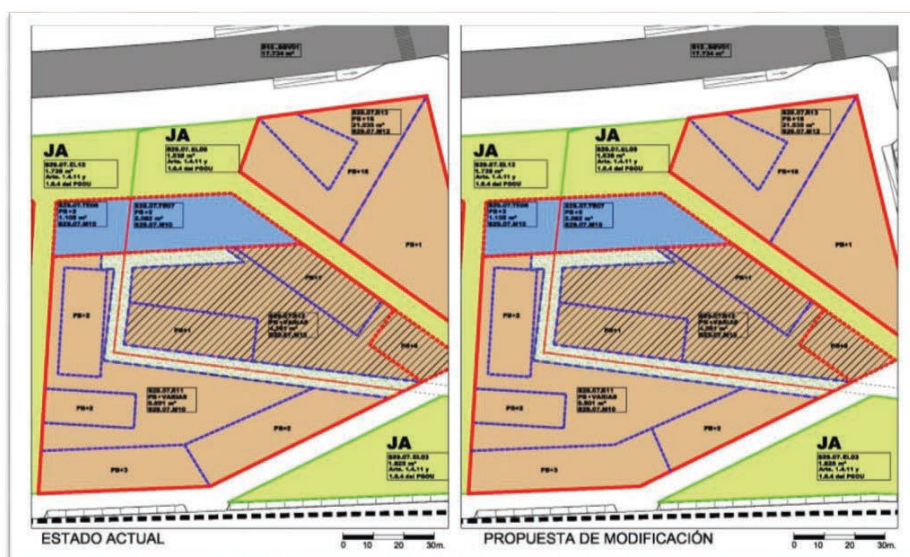


Figura 8. Detalle del PGOUBU de 2014 OD vigente y propuesta

II-3.2. Justificación de las determinaciones del PGOU vigente que se alteran.

Como ya señalamos en el apartado II.2, la opción por no situar la línea de separación entre distintas alturas de edificación (huella vinculante) coincidente con el lindero de la parcela prima criterios estéticos prevalencia una solución en esquina comúnmente aceptada en la práctica urbanística.

II-3.3. Determinaciones de ordenación detallada modificadas.

El artículo 169 del RUCyL señala que las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico deben limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en el Reglamento para el instrumento modificado.

En este sentido, debemos remitirnos a los artículos 92 a 100 donde se señalan las determinaciones de ordenación detallada que pueden establecerse o modificarse para el suelo urbano consolidado.

La precisión en la interpretación de situación de la línea de cambio de aturas que establece el presente estudio de detalle, respecto a la ordenación establecida por la Mod\_PGOUBu\_VF de 2008, limita su alcance a determinaciones de ordenación detallada, en conformidad con los artículos 42 de la LUCyL y en los artículos 92 a 100 del RUCyL.





#### II.4. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.

La modificación propuesta afecta únicamente a determinaciones de un pequeño ámbito de suelo urbano consolidado, parcela R 11 C y no tiene influencia alguna sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio ni sobre la ordenación general definida en el vigente PGOU.

La modificación propuesta en este estudio de detalle se limita al contenido adecuado a su específica finalidad y no supone alteración de espacios libres o equipamientos, ni tampoco un aumento del volumen edificable o la intensidad de población previstos en el ámbito original, por lo que no requiere un incremento sobre las dotaciones públicas ya existentes.

Contiene los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introducen en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado memoria vinculante donde se expresa y justifican dichos cambios, y que hace referencia a los siguientes aspectos:

1. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
2. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
3. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

Las modificaciones en las condiciones de ordenación detallada que se proponen en el documento se identifican de forma expresa y clara, y se justifican adecuadamente, siendo coherentes con los objetivos generales de las actividades urbanísticas públicas y compatibles con el planeamiento sectorial que afecta al término municipal.

#### II-5. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL.

##### II-5.1. Servidumbres aeronáuticas.

En materia de aeropuertos, rige para todo el ámbito estatal la Ley 48/1960, de 21 de julio, de Navegación Aérea; así como el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decretos 2490/74, de 9 de agosto, y 1541/2003, de 5 de diciembre. Rigen asimismo el Real Decreto 1838/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su zona de servicio; y la Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido en los aeropuertos de interés general.

De manera específica para el caso de Burgos, son de aplicación el Plan Director del Aeropuerto de Burgos (Villafría) aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 18 de julio de 2001; el Decreto 62/2003, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de Burgos; y el Real Decreto 1838/2009, de 27 de noviembre, actualiza las servidumbres aeronáuticas de aeropuerto de Burgos.



La totalidad del ámbito se encuentra incluida en las zonas de servidumbres aeronáuticas correspondientes al aeropuerto de Burgos. Este documento incorpora, en sus planos normativos O-07A y O-07B, el plano 3 (hoja 1) servidumbres de la operación de aeronaves, y el plano 2 (hoja 6/14) servidumbres de aeródromo y radioeléctricas, del Real Decreto 1838/2009, de 27 de noviembre, en los que se representan las envolventes y líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas que afectan al ámbito, las cuales determinan las alturas (sobre el 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.

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

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

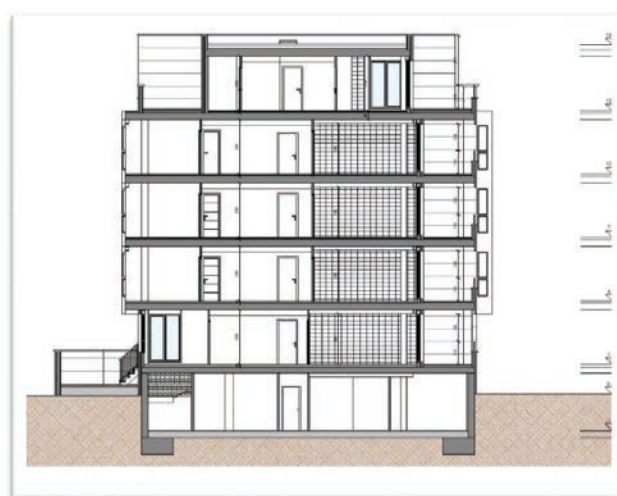
En este estudio de detalle no se propone modificar la altura máxima de la edificación, luego el presente instrumento de ordenación detallada, no afecta a las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos.

Limitaciones derivadas de servidumbres aeronáuticas:

El ámbito del documento está afectado por la envolvente de las Servidumbres de Operación de Aeronaves, bajo la superficie cónica de aproximación de aeronaves, entre los 1.046 m de altitud MSL (línea de aproximación final) y los 1135 m de altitud MSL (línea de aproximación frustrada), pero no por la envolvente de servidumbres del Aeródromo y Radioeléctricas, situándose fuera de la superficie de aproximación intermedia correspondiente a la maniobra VOR 04.

La cota MSL (Medium Sea Level) máxima permitida, 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.), se establece en los + 1.046 metros de altitud.

La rasante de la acera en la alineación de la parcela se encuentra a la cota +856,32 y siendo la altura del edificio de 16,52 m (planta baja + III - ático), alcanzamos la cota 872,84 m de altitud MSL.



#### II-5.2. Ruido.

Además de la legislación específica en materia de ruido, resulta de aplicación el Mapa Estratégico de Ruido de Burgos 2018, <http://www.aytoburgos.es/medio-ambiente/contaminacion-acustica/mapa-estrategico-de-ruidos-2018>, así como la ordenanza municipal de ruido, aprobada por acuerdo plenario en sesión celebrada el día 14 de diciembre de 2012 y rectificada en el Boletín Oficial de la Provincia número 28, de 11 de febrero de 2013.

Artículo 6. – Mapa de ruido y planes de acción.

2. – Los instrumentos de planeamiento urbanístico, sus revisiones, modificaciones y adaptaciones, incluirán la zonificación acústica del suelo urbano y urbanizable, así como las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural delimitadas por la administración competente. Su representación se realizará en un plano a escala adecuada para su correcta interpretación.

4. – Los instrumentos de planeamiento de desarrollo, sus revisiones, modificaciones y adaptaciones, contendrán un estudio acústico, realizado por una Entidad de Evaluación Acústica, que analice el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables, salvo en aquellos estudios de detalle en que no se establezca ni se modifique la asignación del uso pormenorizado, circunstancia que se mencionará específicamente.



En esta propuesta no se modifica la asignación de uso pormenorizado, que es el residencial definido en la hoja titulada «Reglas de edificación de manzana» correspondiente a la manzana M10 del Sector S.29.07. Tampoco se incrementa la edificabilidad, circunstancias que menciono específicamente.

Dentro del mapa estratégico de ruido de Burgos, están incluidos los mapas de zonificación acústica de todo el término municipal, observándose en la hoja titulada «PLANO: AG\_CYL\_BU\_T\_Lden\_Niveles FOCO: Ruido Total PERIODO: 24 horas – Lden que el ámbito objeto de la presente actuación está considerada como un área levemente ruidosa de tipo 2, enmarcándola dentro de uso residencial o de hospedaje.



Por lo tanto, respecto a la situación acústica actual del ámbito, se concluye que los niveles sonoros a los que se encuentra expuesto el ámbito de esta actuación son los establecidos como objetivos de calidad acústica en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

De conformidad al apartado 3 del anexo II de la anterior ley, «En las áreas urbanizadas con valores acústicos superiores a los valores objetivo, no podrán instalarse nuevos focos sonoros que ocasionen un incremento en los valores existentes».



II-5.3. Documento de análisis de riesgos.

De acuerdo con el apartado 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007 de Protección Ciudadana de Castilla y León, se incluye el presente documento a fin de analizar las situaciones de riesgo a las que puede estar sometido la parcela R 11 C de la manzana



M10 del Sector S.29.07 «Antigua Estación» clasificado como suelo urbano consolidado de uso residencial en vivienda colectiva y tipología de edificación entre medianerías, en función de los usos que sobre la misma asigna el planeamiento de desarrollo, y si fuera el caso, proponer medidas adecuadas para minimizar las consecuencias de dichos riesgos.

De acuerdo con lo expuesto puede concluirse que el ámbito objeto de este análisis de riesgos, 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 este documento.

El contenido de esta propuesta no modifica la asignación de uso pormenorizado, ni tampoco se incrementa la edificabilidad ni el número de plantas, de modo que cambios introducidos en el presente estudio de detalle no se afecta al análisis de riesgos realizado en el PGOUBu de 2014.

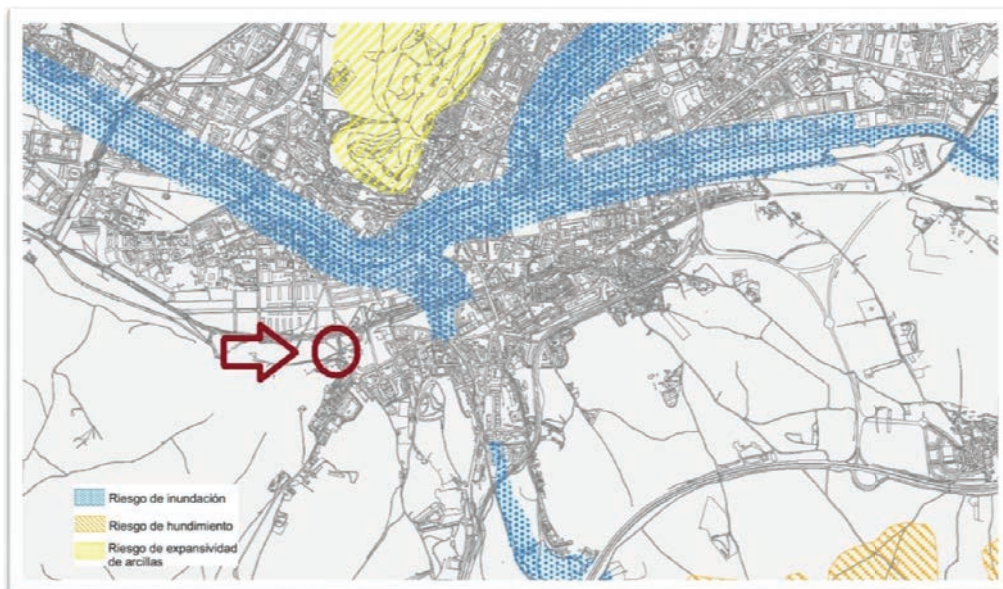


Figura 24. PGOUBu de 2014, Informe de Sostenibilidad Ambiental, PI: Riesgos

#### II-5.4. Protección ciudadana.

En el artículo 223 del PGOUBu de 2014 queda regulada la 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. 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.

En el artículo 224 del PGOUBu de 2014 queda regulada la protección contra riesgo de expansividad, estableciendo como en los ámbitos señalados por el Plan de Emergencia Municipal de Burgos y reproducidos en el presente plan general como sometidos a riesgo de expansividad, afectados por los efectos de las variaciones de humedad sobre sus suelos arcillosos, con carácter previo a la realización de cualquier proyecto de edificación



o de obras públicas será obligatoria la realización de un estudio geológico y geotécnico para determinar las posibles afecciones a las estructuras y las medidas correctas que deberán adoptarse en proyecto y obra.

En el artículo 225 del PGOUBu de 2014 queda regulada la protección contra riesgo de hundimiento, estableciendo como en los ámbitos señalados por el Plan de Emergencia Municipal de Burgos y reproducidos en el presente plan general como sometidos a riesgo de hundimiento por solubilidad de rocas calizas, con carácter previo a la realización de cualquier proyecto de edificación o de obras públicas será obligatoria la realización de un estudio geológico y geotécnico para determinar las posibles afecciones a las estructuras y las medidas correctas que deberán adoptarse en proyecto y obra.

En el artículo 226 del PGOUBu de 2014 queda regulada la protección contra riesgos industriales que hace referencia al ámbito de la unidad urbana del Polígono Industrial de Villalonquéjar donde los proyectos deberán tener en cuenta las determinaciones de los Planes de Emergencia de las instalaciones industriales de Adisseo y de L'Oreal. Este no es nuestro caso.

Por todo lo anteriormente expuesto, puede concluirse que al ámbito territorial de esta modificación no se encuentra afectado por riesgos que se consideren incompatibles con la actuación que se pretende, no siendo necesario establecer medidas especiales ni otras modificaciones en el documento.

#### II-5.6. Trámite ambiental.

El artículo 157 del RUCyL no establece la necesidad de someter a trámite ambiental el presente instrumento de planeamiento urbanístico.

El presente estudio de detalle plantea modificaciones en la ordenación detallada, en el ámbito de la parcela R 11 C situada en la manzana M10 del Sector S.29.07, «Antigua Estación» situada en suelo clasificado como urbano consolidado. Consisten en interpretar la posición de la línea de separación de alturas, lo que afecta tanto calificación urbanística como huella edificable, todo ello sin incremento ni de edificabilidad ni tampoco de número de alturas. Por este motivo entendemos que esta actuación no genera ningún tipo de impacto ambiental.

Ahora bien, aunque el presente estudio de detalle no genera afección alguna al medio ambiente, ya que no modifica ni los usos, ni la edificabilidad que reconoce el PGOUBu de 2014 a la parcela R 11 C situada en la manzana M10 del Sector S.29.07. «Antigua Estación», habrá de remitirse para informe al órgano ambiental competente, para que manifieste la falta de necesidad de someter el expediente al procedimiento de evaluación ambiental, en conformidad con la Ley 21/13, de Evaluación Ambiental.

#### II-5.7. Patrimonio cultural.

El ámbito del estudio de detalle, parcela R 11 C situada en la manzana M10 del Sector S.29.07, «Antigua Estación», según se desprende de la documentación del PGOUBu de 2014, no está afectado por el catálogo de protección arqueológica, ni tampoco está situado dentro de los límites de PECH ni de ninguno de los entornos de los BIC. Dicho ámbito tampoco tiene edificios catalogados que cuenten con algún tipo de protección.

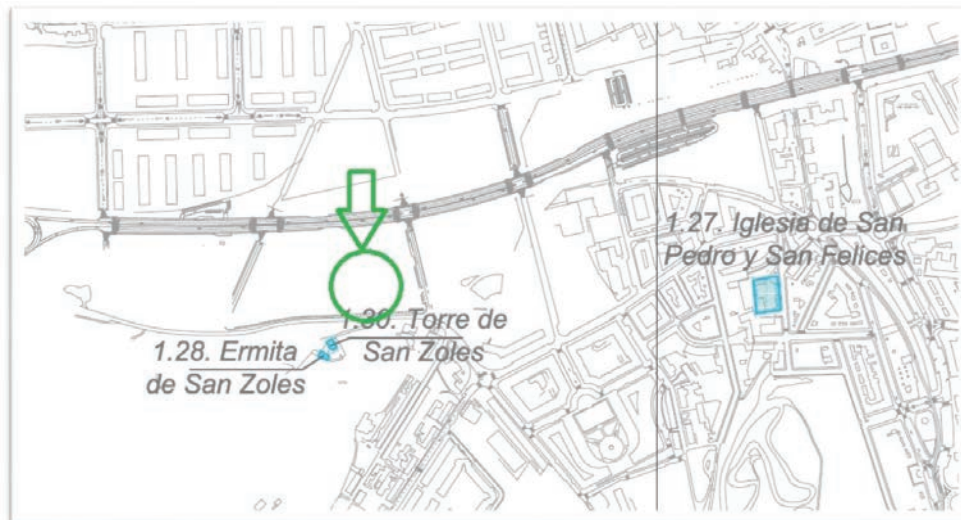


Figura 25. PO-3-III-2-b: Estudio arqueológico, localización y tipo de protección

El presente estudio de detalle en su concepto de figura de planeamiento (modificación de volúmenes) no presenta incidencia sobre la protección o vigilancia arqueológica, dado que carece de alcance ejecutivo, pues no se ejecutarán actividades físicas sobre el terreno que constituye el ámbito del mismo.

#### II-5.8. Impacto de género y otros colectivos sociales.

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

La ordenación propuesta en Mod\_PGOUBu\_VF de 2008 y también el PGOUBU de 2014 suponemos que se habrán tenido en cuenta las necesidades y los posibles impactos sobre los diferentes colectivos sociales, pero hemos de considerar como este documento únicamente puede facilitar o posibilitar la ejecución del planeamiento.

Con la ordenación prevista en el entorno de la parcela R11 C y a través de un urbanismo con perspectiva de género se puede reconvertir esta área en un espacio colectivo que funcione como un lugar de encuentro y relación. La perspectiva de género aplicada al urbanismo se entiende desde la experiencia y desde la escala próxima.

La equidad de género favorece la autonomía y socialización de todas las personas y promueve la diversidad de usos teniendo en cuenta las diferentes necesidades con espacios pensados para todas las edades y condiciones de las personas que lo utilizarán. Para conseguirlo ponemos en primer plano al ciudadano y devolvemos este espacio al peatón. Contamos con espacios continuos que favorecen la realización de diferentes actividades, diferenciación de materiales, colores y texturas en el pavimento «líneas de deseo», bancos con sombras en las zonas de descanso de los recorridos urbanos, espacios intermedios de relación entre interiores y exteriores.



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

Una vez explicado los objetivos de la ordenación propuesta, evaluamos los posibles impactos del estudio de detalle, teniendo en cuenta la legislación vigente sobre diferentes colectivos sociales.

Impacto sobre la infancia y/o adolescencia:

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

Impacto sobre las familias:

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

Impacto sobre las personas con discapacidad o con otras capacidades:

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

Impacto sobre el colectivo LGTBI:

La legislación estatal, en relación con el colectivo LGTB, se limita a la Ley 13/2005, de 1 de julio, por la que se modifica el Código Civil en materia de derecho a contraer matrimonio, y a la Ley 3/2007, de 15 de marzo, reguladora de la rectificación registral de la mención relativa al sexo de las personas. El contenido de ambos textos legales no tiene incidencia 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 características 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 las materias en la comunidad de Castilla y León.

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

Impacto de género:

La Ley 1/2011, de 1 de marzo, de Evaluación de Impacto de Género en Castilla y León, es el instrumento jurídico de ámbito territorial que persigue incorporar la perspectiva de género en las leyes, disposiciones administrativas de carácter general y planes de especial relevancia económica y social.

Del contenido de sus artículos primero y segundo se desprende que no es obligatorio incluir, en este estudio de detalle, el preceptivo informe de evaluación de impacto de género, ya que el presente estudio de detalle no pertenece al ámbito de aplicación.





#### II-5.9. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

El contenido del presente estudio de detalle no queda afectado por la normativa esencial de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en cuanto al planteamiento de los volúmenes edificables. De cara a la construcción en la parcela R11 C se considera de aplicación la siguiente normativa:

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

– Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el reglamento de accesibilidad y supresión de barreras.

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

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

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

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

#### II-5.10. Seguridad en caso de incendios.

Se deberá justificar en los correspondientes proyectos técnicos de edificación y de urbanización, el cumplimiento de las condiciones y exigencias básicas de seguridad en caso de incendio que establece el Código Técnico de la Edificación.

#### II-5.11. Telecomunicaciones.

Conforme a la ITU 1/2016, Orden FYM 238/206 de 14 de abril, se hace constar expresamente la ausencia de afección sobre el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

#### II-6. RESUMEN EJECUTIVO.

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» de la ordenación propuesta, con los siguientes contenidos:

1.º – Ámbito donde la nueva ordenación altere la vigente con un plano de situación e indicación del alcance de dicha alteración.

2.º – En su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.



#### II-6.1. Ámbito y alcance de la alteración.

En el plano de información (PI-1, Emplazamiento y situación) se da cuenta del ámbito de incidencia del presente documento al igual que en la memoria informativa, especialmente en el epígrafe I-1, Situación, superficie y delimitación, al que nos remitimos, estimándose que con ello se cumplimenta este extremo legal.

El alcance de dicha alteración se refiere a una de las determinaciones de ordenación detallada de carácter meramente volumétrico, que se describe pormenorizadamente también en la presente memoria y planos adjuntos, con lo que en este apartado nos remitimos íntegramente también a dichos documentos en orden a cumplimentar este extremo.

Concretamente afecta exclusivamente a la parcela clasificado como suelo urbano no consolidado y delimitado por la Mod\_PGOUBu\_VF de 2008 considerada como planeamiento asumido por el vigente PGOUBu de 2014, con ordenación detallada contenida en dicha modificación.

Siendo objeto del presente estudio de detalle precisar la línea de separación entre distintas alturas de edificación, huella vinculante que situamos en el interior de la parcela R11 C, evitando la pared medianera con la parcela R11 B.

Respeto los objetivos, criterios y demás condiciones de ordenación general que tienen carácter vinculante y se limita a modificar las condiciones de edificación de la parcela neta resultante del desarrollo urbanístico de la Mod\_PGOUBu\_VF de 2008 sin suprimir, modificar ni alterar, de forma alguna, el resto de determinaciones de ordenación general vigentes, y además, resulta coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y es compatible con los objetivos pretendidos y con las determinaciones establecidas en el vigente PGOU.

No es preciso plantear un cuadro síntesis de la ordenación ya que ninguna de las otras determinaciones de ordenación detallada queda alteradas. Sirva la imagen de la Figura 8 Detalle del Plano de OD, Mod\_PGOUBu\_VF de 2008, OD vigente y propuesta.

#### II-6.2. Ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias.

No se suspende el otorgamiento de licencias ya que ambas situaciones son compatibles, por lo que, aunque no sería posible elevar la tercera planta se podría ir avanzando en la construcción del edificio en la parcela R11 C.

En cuanto a la duración de la suspensión, la misma viene en realidad determinada por los principios generales del procedimiento administrativo aplicables en la tramitación del presente estudio de detalle, y que en el caso de Castilla y León se encuentran expresamente reglados en su legislación urbanística reguladora. Así, la suspensión de licencias constituye uno de los efectos automáticos del acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento, tal y como establece el artículo 156 del RUCyL.



### III. – NORMATIVA VINCULANTE DE APLICACIÓN

El presente estudio de detalle no propone ninguna determinación de carácter normativo, limitando su contenido a las determinaciones gráficas contenidas en los planos que forman parte inseparable de este documento.

Normativa sobre autorizaciones en materia de servidumbres aeronáuticas:

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 32 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

### IV. – IMPACTO ECONÓMICO SOBRE LAS HACIENDAS LOCALES

Comprende las determinaciones del estudio de detalle sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial cuanto a la ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas previstas.

El motivo del presente estudio de detalle es atender al reajuste de alineaciones manteniendo la superficie objeto de cesión al municipio.

La ejecución de las actuaciones será en exclusiva realizada por el propietario de la parcela, sin que dicha actuación, que es en exclusiva de carácter privado, suponga coste alguno para la entidad local.

Este documento no es necesario por tratarse de una actuación en suelo urbano consolidado, tal como establece artículo 136.2 del RUCyL. Los deberes señalados para el suelo urbano consolidado consistentes en completar la urbanización.

#### IV-1. INCREMENTOS DE EDIFICABILIDAD A CONSECUENCIA DE CAMBIOS EN LOS DISTINTOS PLANEAMIENTOS.

En el artículo 40 del RUCyL, titulado «Derechos en suelo urbano consolidado» señala en su apartado 1, como «Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes derechos»:

a) A completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.

b) A edificar las parcelas que hayan alcanzado o recuperado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:

1.º – Corresponde a los propietarios el aprovechamiento real, que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de sus parcelas.

2.º – No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente dicho aprovechamiento, corresponderá a los propietarios:



– En actuaciones de regeneración o renovación urbana, la suma del aprovechamiento original más el 95 por ciento del incremento.

– En otro caso, la suma del aprovechamiento original más el 90% del incremento.

En la modificación que nos ocupa no se produce aumento ni del volumen edificable ni tampoco del número de viviendas previstas. Tampoco se altera el uso del suelo.

Por otra parte, en el artículo 173 del RUCyL, titulado «Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población» señala en su apartado 1, como

«Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante».

En la modificación que nos ocupa no se produce aumento ni tampoco del volumen edificable ni tampoco del número de viviendas previstas. Tampoco se altera el uso del suelo.

#### CONCLUSIÓN

El presente documento contiene las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, incluyendo su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del municipio.

En cuanto a la justificación de este cambio, se entiende debidamente justificado en base al interés público de la propuesta y a otros aspectos ya desarrollados en apartados anteriores del presente documento, por lo que somete a la aprobación del Excelentísimo Ayuntamiento de Burgos.

Este documento es copia de su original cuyo autor el arquitecto doctor don Jesús Tomás María Serna Iglesias. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

En Burgos, a 6 de agosto de 2021.

El promotor,  
Mountain View Real Estate, S.L.  
Carlos Díez Ortega

El arquitecto redactor,  
Jesús-Tomás Serna Iglesias