



### 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 16 de junio de 2022, relativo a la aprobación definitiva del estudio de detalle para modificar las determinaciones de ordenación detallada de la unidad de normalización y urbanización AA-UN-35.12 «El Carmen» promovido por la sociedad Barrio Gimeno Patrimonial, S.L.

«La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 30 de diciembre de 2021, acordó aprobar inicialmente el estudio de detalle para modificar las determinaciones de ordenación detallada de la unidad de normalización y urbanización de la AA-UN-35.12 “El Carmen”, promovida por la sociedad Barrio Gimeno Patrimonial, S.L., según documentación técnica registrada en la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda el 4 de octubre de 2021, al número 133/21.

Este asunto se sometió a información pública de un mes, mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 31 de enero de 2022, prensa local de fecha de 26 de enero de 2022 y página web del Ayuntamiento de Burgos el día 20 de enero de 2022, sin que se haya presentado alegación alguna.

Con fecha 12 de mayo de 2022, la arquitecto municipal del departamento de planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda emite informe, el cual se transcribe a continuación:

“La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 30 de diciembre de 2021, acordó aprobar inicialmente el estudio de detalle para modificar las determinaciones de ordenación detallada de la unidad de normalización y urbanización AA-UN-35.12 “El Carmen”, promovido por la administración mancomunada designada por la Sociedad Barrio Gimeno Patrimonial, S.L., según documentación técnica registrada de entrada en la Gerencia Municipal de Fomento el día 4 de octubre de 2021 al número 1133/21”.

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 6 de abril de 2022, 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 Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda con fecha 7 de abril de 2022.



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 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 3 de febrero de 2022 y es registrado en la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda con fecha 7 de febrero de 2022: informe favorable.

– Oficio remitido desde la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León, que tiene entrada en el Registro General de este ayuntamiento el día 11 de febrero de 2022 y es registrado en la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda con fecha 14 febrero de 2022. Se informa que las actuaciones derivadas del mencionado estudio no inciden sobre un área afectada por declaración de Bien de Interés Cultural o Inventariado, ni tampoco existen bienes integrantes del patrimonio arqueológico en el ámbito de la intervención, por lo que, de conformidad con la normativa en materia de Patrimonio Cultural de aplicación, dicho proyecto no necesita ser informado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

– Informe remitido desde el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (Confederación Hidrográfica del Duero. O.A.) con fecha 10 de marzo de 2022, del Registro General de entrada del ayuntamiento y registrado en la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda con fecha 11 de marzo de 2022: 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 26 de marzo de 2022 y es registrado en la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda con fecha 28 de marzo de 2022: informe favorable, aunque ordena incluir en el documento el párrafo que se señala y el plano que se adjunta como anexo I al informe remitido.

– Informe remitido desde la Consejería de Medio Ambiente. Vivienda y Ordenación del Territorio 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 5 de mayo de 2022 y es registrado en la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda con fecha 6 de mayo de 2022. 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), con fecha 6 de mayo del Registro General de Entrada del ayuntamiento, se ha presentado la siguiente documentación (registrada en la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda con fecha 9 de mayo de 2022):

- En formato papel, las páginas 50 a 52 del estudio de detalle y el plano de servidumbres aeronáuticas (servidumbres de operación de las aeronaves).
- En formato digital, un CD que contiene toda la documentación completa.

Esta documentación se incorpora en el documento 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) 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 para modificar las determinaciones de ordenación detallada de la unidad de normalización y urbanización AA-UN-35.12 «El Carmen», promovido por la administración mancomunada designada por la sociedad Barrio Gimeno Patrimonial, S.L., según documentación aprobada inicialmente y complementada por la documentación registrada en la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda el 9 de mayo de 2022, al número 550/22.

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

*Cuarto.* – Facultar al presidente de la Comisión de Infraestructuras y Vivienda y en caso de ausencia, impedimento al vicepresidente, para la firma de cuantos 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 24 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) Antecedentes.
- 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 bulvar.
- 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 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-5.5. 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.

PI-1. Situación, emplazamiento y catastro.

PI-2. Ordenaciones vigentes, simulación edificación.

PO-1. Ordenación propuesta, justificación aparcamientos, baja y sótanos.

a) Alternativa 1.

b) Alternativa 1.

PO-2. Ordenación propuesta, cotas y cesiones. Servidumbres aeronáuticas.

VI. – FICHA.

F-1. Ordenación vigente.

F-2. Ordenación propuesta.

\* \* \*



## II. – MEMORIA VINCULANTE

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

Tal como señalamos en el apartado A) Objeto, con el presente estudio de detalle pretendemos completar y modificar alguna de las determinaciones de ordenación detallada del PGOUBU de 2014, que afectan exclusivamente al ámbito de la AA-UN-35.12.

Tienen por objeto mejorar la ordenación detallada a fin de garantizar la ejecución del planeamiento para de este modo poder llevar a cabo uno de los objetivos del PGOUBU de 2014, el edificio singular, «hito arquitectónico en el trazado del Bulevar», para lo que es necesario:

- Poder materializar la edificabilidad que reconoce el PGOUBU de 2014.
- Poder materializar en la parcela la dotación mínima obligatoria de aparcamientos que reconoce el PGOUBU de 2014.
- Poder adecuar la Norma Zonal a la realidad existente (manzana compacta ENS) mediante el cambio de la ordenanza prevista en el PGOUBU de 2014 (manzana abierta REA).

Con la modificación de ordenación detallada propuesta en el presente estudio de detalle desarrollado en el ámbito de la AA-UN-35.12, garantizamos poder solucionar los siguientes problemas, que a nuestro juicio han impedido ejecutar las determinaciones concretas del PGOUBU de 2014, y que son:

- a) No disponer de una ordenación detallada viable de cara a poder lograr construir un hito arquitectónico en el trazado del Bulevar del Ferrocarril de la ciudad de Burgos, uno de los objetivos especificados en la ficha de desarrollo de la actuación aislada.
- b) No disponer de un sólido capaz que permita materializar toda la edificabilidad asignada como determinación de ordenación general, lo que hace inviable la ejecución del planeamiento.
- c) No disponer de una huella edificable suficiente para poder dotar al edificio del número de plazas de aparcamiento, que prescribe el PGOU de Burgos de 2014, teniendo en cuenta la limitación de 4 plantas de sótano.

No poseer una ordenanza adecuada, ya que fijando el PGOUBU de 2014, la Norma Zonal REA grado 4, adecuada a la realidad de la parcela con edificación sobre su alineación, entendida como «línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas», sin espacios libres propios de la edificación abierta donde la configuración de ciudad de la edificación de bloques exentos en los que la parcela sobre la que se actúa presenta una superficie libre ajardinada. Este no es nuestro caso, por lo que procede adecuar la ordenanza a la realidad de manzana cerrada, Norma ENS.

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

Desde la aprobación del PGOUBU de 2014, instrumento que estableció la ordenación detallada del ámbito que nos ocupa en el presente estudio de detalle, ya han transcurrido más de siete años sin que se haya podido desarrollar la AA-UN-35.12.



La intención de la propiedad de poner remedio a las posibles razones que han impedido dicho desarrollo ha propiciado la redacción del presente estudio de detalle con objeto de ajustar y modificar algunas de las determinaciones de ordenación detallada que el PGOUBU de 2014 ha establecido en el ámbito que nos ocupa, la AA-UN-35.12.

Este no ha sido un caso único ya que, a lo largo de estos siete años, se han promovido y aprobado diversos y numerosos documentos que introducen cambios en la normativa urbanística, como pueden ser algunos de los siguientes:

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	EXPEDIENTE
Estudio de Detalle de la Actuación Aislada de Normalización y Urbanización 35.03A-Santa Dorotea	000009/2017 PLA-FOM
Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos relativa al solar sito en la calle Real de Capiscol	000011/2016 PLA-FOM
Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el Sector de suelo urbano no consolidado S 46.01 "Quesos Angulo".	000008/2017 PLA-FOM

Por otra parte, la creciente incidencia de normas sectoriales originadas en el ámbito europeo, han derivado en la modificación de las diferentes normas sectoriales de carácter general y territorial, de aplicación en proyectos arquitectónicos, que obviamente han tenido su reflejo en la normativa del PGOUBU de 2014.

Puesto que, de facto, los terrenos a fecha de hoy pueden considerarse como suelo urbano consolidado, parece lógico, que su ordenación detallada permita que las futuras edificaciones se integren en el tejido urbano conforme al PGOUBU de 2014, con unas determinaciones normativas apropiadas para este ámbito, en base a su concreto y singular emplazamiento.

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

Las modificaciones que establece el presente estudio de detalle, respecto a la ordenación establecida por el PGOUBU de 2014, limitan 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 este 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]).

Una vez detectados los problemas que se presentan de cara a la incierta ejecución de la AA-UN-35.12 y habiendo visto la posibilidad de mejorar la gestión adecuando la ordenación detallada, pasamos a una justificación pormenorizada de los cuatro puntos señalados anteriormente:

#### *II-2.1. – Hito arquitectónico.*

Es de interés general el establecer una ordenación detallada viable para poder lograr construir un hito arquitectónico en el trazado del Bulevar del Ferrocarril de la ciudad de Burgos, uno de los objetivos especificados en la ficha de desarrollo de la AA-UN-35.12, tal como justificamos a continuación.

En el Masterplan (Modificación P.G.O.U. de Burgos asociada a la variante ferroviaria) el cruce entre la calle de El Carmen y el Eje Cívico (Bulevar) es identificado como un punto estratégico pues funciona como «bisagra» entre el centro de la ciudad y el popular barrio de San Pedro y San Felices.

Así queda reflejado en dicho documento, donde se propone un edificio elevado (no más alto que las construcciones circundantes), visible tanto desde el Arlanzón (paseo del Empecinado) como desde la calle Santa Dorotea. Si a esta operación se le añade un traslado al Campus Universitario de San Amaro de la Escuela de Relaciones Laborales, se consigue crear un espacio público aledaño al eje entre las calles de El Carmen y Barrio Gimeno.

Por este motivo uno de los nuevos ámbitos de suelo urbano asociados a la variante ferroviaria es el denominado S-35.07 C/ del Carmen:

Nuevo S-35.07 C/ del Carmen: delimitación de un nuevo sector de suelo urbano no consolidado junto a la Escuela Universitaria de Relaciones Laborales, para reordenar el área con un edificio significativo, unos espacios libres que oxigenen puntualmente el eje y la reurbanización del encuentro de la calle del Carmen con el nuevo Bulevar.

Objetivos de la ordenación: reordenar el encuentro de la calle del Carmen con el eje Cívico y el entorno de la Escuela de Relaciones Laborales, mediante una manzana residencial, un espacio libre y un área de equipamiento.

Durante los seis años de vigencia de la propuesta contenida en el Masterplan (Decreto 4/2008 de la Junta de Castilla y León, de 17 de enero, por el que se aprobó definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos asociada a la Variante Ferroviaria) no se hubo planteado ninguna iniciativa, por lo que este planteamiento de gestión urbanística tuvo que ser reconsiderada en el PGOUBU de 2014.

A modo de conclusión, cabe señalar que hasta la fecha ninguno de los planeamientos propuestos y aprobados en el ámbito de la AA-UN-35.12, han conseguido el objetivo propuesto, con lo que queda justificado realizar la presente modificación de cara a poder conseguir un objetivo de interés general que es construir un hito arquitectónico en el Bulevar.



Aspecto de una de las torres del Bulevar propuesto por Herzog y de Meuron

#### *II-2.2. – Hacer viable la ejecución del planeamiento.*

Es de interés general poder ejecutar el planeamiento con criterios más adecuados a la realidad de este ámbito, permitiendo que se materialice la edificabilidad asignada considerada como determinación de ordenación general. La ordenación que establece el PGOU de 2014, impide materializar la edificabilidad lucrativa que se atribuye a la AA-UN-35.12, haciendo hasta el día de hoy inviable la actuación.

El PGOUBU de 2014, ha previsto en la ficha de la AA-UN-35.12, 6.676 m<sup>2</sup> edificables y aunque inicialmente el sólido capaz previsto pudiera parecer suficiente para materializar la edificabilidad asignada, lo cierto es que existen una serie de condicionantes de carácter técnico y urbanístico derivados de la propia normativa del PGOUBU de 2014, así como de la normativa técnica de aplicación en los proyectos de edificación, que impiden materializar la totalidad de la edificabilidad.

La ampliación de la parcela neta edificable, va a posibilitar incluir en la futura edificación toda una serie de dotaciones técnicas y urbanísticas obligatorias que no computan edificabilidad, a la vez favorece, un diseño constructivo más ligero y de mejor calidad arquitectónica, siguiendo los modelos propuestos en el Masterplan.

#### *II-2.3. – Dotación de plazas de aparcamiento.*

La parcela neta resultante de la ordenación detallada asignada en el PGOUBU de 2014, a la A UN-35.12, tal como justificaremos más adelante, no admite la posibilidad de dar cumplimiento a la dotación mínima de plazas de aparcamiento exigida por el artículo 34 del PGOUBU de 2014.



Por tanto, es de interés general que cualquier edificio pueda llegar a disponer en su parcela propia de al menos el número mínimo de plazas de aparcamiento exigidas por el planeamiento, con lo cual se logra favorece la utilización racional del edificio no saturando de aparcamientos el dominio público correspondiente al viario del entorno, favoreciendo de este modo la sostenibilidad de la ciudad.

Para solucionar este problema se plantean varias opciones, ya que tal como el Tribunal Supremo ha señalado en numerosas sentencias –sirvan de muestra las sentencias de 9 de marzo de 2011 (casación 3037/2008 ), 14 de febrero de 2007 (casación 5245/2003) y 28 de diciembre de 2005 (casación 6207/2002)– que la potestad para revisar o modificar el planeamiento es discrecional (*ius variandi*) de modo que, dentro de los márgenes establecidos en la normativa aplicable, el planificador urbanístico dispone de libertad para escoger, entre las distintas alternativas posibles, la que considere más conveniente para la mejor satisfacción del interés público.

En nuestro caso y para resolver el problema de la dotación de plazas de aparcamiento barajamos dos posibles alternativas:

a) Permitir la ocupación de la totalidad del subsuelo de la AA-UN-35.12 para la ubicación de plazas de garaje, de forma que la parte del subsuelo no ocupada por la huella edificable en altura sería de dominio privado con uso público sobre rasante.

b) Aumentar la huella edificable de modo que sus dimensiones permitan albergar en subsuelo el número de plazas de garaje exigibles, de modo que coincidiendo la huella edificable en altura con la del subsuelo evitamos la coexistencia de suelos de uso privado en subsuelo y uso público sobre rasante.

Hemos optado por descartar la posible coexistencia entre el dominio privado del subsuelo y el uso público en superficie, a ya que es criterio municipal evitar este tipo de posibles soluciones conflictivas. Se trata de una potestad discrecional municipal circunscrita a la consecución de la mejor ordenación posible, solucionado el problema señalado, para la satisfacción del interés general.

#### *II-2.4. – Norma zonal adecuada.*

Es de interés general adecuar la norma zonal de aplicación a la realidad física de la manzana con edificaciones sobre la alineación principal, que no se adecua a la actual Norma Zonal REA grado 4.





Además, la Norma Zonal ENS dispone de unas condiciones de parcelación que pudieran facilitar la gestión de esta AA-UN-35.12 «El Carmen», ya que de aplicar la Norma Zonal REA grado 4, solamente es posible la obtención de una sola parcela edificable de resultado del proyecto de normalización.

La ejecución y desarrollo de la AA-UN-35.12 que afecta a tres parcelas tiene por objeto poder construir el edificio singular previsto en el planeamiento, que tendrá carácter unitario y dispondrá de la dotación obligatoria de plazas de garaje, sin que tal circunstancia presuponga disponer de una única parcela, tal como queda señalado en el apartado 2 del artículo 125 del PGOUBU de 2014 «El hecho de actuar sobre más de una parcela no implica su agregación...».

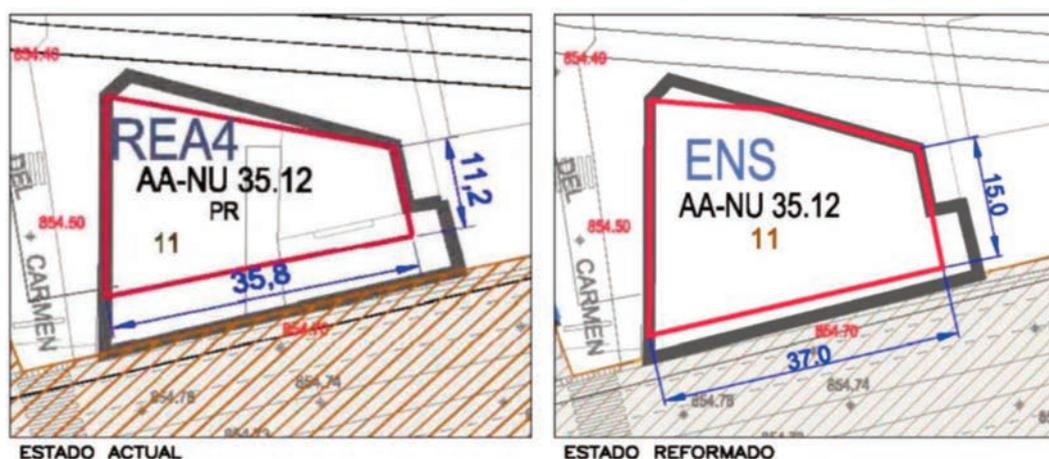
II-3. – IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN. REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO

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 se relacionan a continuación.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Clasificación	Urbano consolidado
Condiciones de desarrollo	Ficha AA-UN-35.07
Edificabilidad máxima lucrativa	6.676 m2

Las determinaciones de ordenación detallada vigentes que se alteran, a fin de poder construir el edificio singular previsto en el planeamiento, con carácter unitario disponiendo de la dotación obligatoria de plazas de garaje ajustando la ordenanza a la realidad, son las siguientes:



Estado actual, izquierda, y propuesta de modificación, derecha



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA		
	VIGENTE	PROPUESTA
Ordenanza de aplicación	REA4	ENS 11
Uso predominante	Residencial	
Tipología de la edificación	Edificación aislada	Manzana compacta
Alineaciones	Plano PO-4 (hoja 35-b)	Plano PO-4 (hoja 35-b) modificado
Altura máxima	11 plantas (Baja + 10)	
Vías públicas	317	153

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

a) Sistema local de vías públicas.

Aunque la conexión de la calle del Carmen con el Bulevar se ha urbanizado recientemente esta se trata de una solución provisional en espera de la solución definitiva que es la grafiada en el PO 4 del PGOU BU.

La propuesta de alineaciones afecta de manera diferente a cada uno de los cuatro lados del solar resultante:

– Norte:

Conexión viaria prevista para la calle del Carmen con el Bulevar del Ferrocarril.

La actual alineación de la parcela no es paralela al sistema viario que el PGOU prevé para conectar la calle del Carmen con el Bulevar.

Para regularizar esta situación proponemos rectificar la alineación de la parcela neta para hacer que la misma resulte en parte paralela de su longitud, paralela con el trazado del sistema viario que conecta la calle del Carmen con el Bulevar, respetando en todo caso un ancho de acera de cuatro (4) metros lineales, dimensión suficiente para cumplir la normativa de accesibilidad. Y haciendo coincidir el resto de la alineación norte con el límite de la unidad de normalización.

– Sur:

Bulevar del Ferrocarril.

La actual alineación de la parcela no es paralela al trazado del Bulevar.

En la actualidad la acera tiene un ancho comprendido entre los 2,06 m al este y 1,35 al oeste.

Para regularizar esta situación proponemos rectificar la alineación de la parcela neta para hacer que la misma resulte paralela en toda su longitud con el Bulevar del Ferrocarril.

La anchura de la acera será de cuatro (4) metros en toda su longitud, dimensión suficiente para cumplir la normativa de accesibilidad.

– Este y oeste.

Mantenemos las actuales alineaciones.

La propuesta de ordenación persigue mejorar la imagen del sólido edificable, mediante una heterogeneidad formal, volumétrica, sin variación de alturas, que generen un



hito urbanístico en el entorno tal como dispone el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos de 2014.

b) Cambio de Norma Zonal REA grado 4 a ENS 11.

Actualmente la norma zonal de aplicación prevista para el ámbito de la AA-UN-35.12 «El Carmen» es la REA grado 4 con 11 alturas.

Si tenemos en cuenta el concepto de manzana abierta (la característica principal de la manzana abierta es edificación abierta rodeada por espacios libres privados en el interior de su parcela), vemos como este no se ajusta a la realidad prevista en el planeamiento, ya que en el mismo se proyecta de forma evidente como una manzana cerrada por las alineaciones, que a su vez es manzana compacta por no poder disponer de patio de manzana, habida cuenta de sus dimensiones.

Y tal como se indica textualmente en la memoria vinculante del PGOUBU de 2014, este grado 4 de la Norma Zonal REA, tiene un carácter excepcional, que no resulta adecuado al ámbito que nos ocupa, que siempre ha sido una manzana cerrada. (Norma Zonal 3 del PGOUBU de 1999 «PROINTEC»):

Para aclarar esta información cito literalmente el contenido de la memoria vinculante del PGOUBU de 2014:

«En las Normas Zonales ENS (ensanche, correspondientes a ordenación en manzana) y REA (residencial en bloque abierto) se ha planteado como criterio básico la recuperación de las condiciones establecidas en las Normas Zonales 3 y 4 del Plan General de 1999».

«En el caso de la residencia en bloque abierto, se plantea la creación de un grado cuarto que se ha utilizado en algunos casos en los que la aplicación de las condiciones de los tres primeros grados no permitía una solución adecuada de la ordenación».

A la vista de este texto, podemos concluir que la Norma Zonal ENS ,se corresponde con la Norma Zonal 3, por lo que proponemos su modificación, pasando de la Norma Zonal REA 4-11 a la Norma Zonal ENS 11, sin modificar el número de alturas, que en ambos casos es de 11 alturas.

c) Edificabilidad.

Con la actual ordenación detallada resulta una parcela neta, con una superficie en la que resulta imposible materializar la edificabilidad que atribuye al ámbito el PGOUBU de 2014, reduciendo la superficie de parcela asignada en la modificación asociada a la variante ferroviaria de 2008, pasando de un ratio de 5,77 m<sup>2</sup> edificables por m<sup>2</sup> de suelo a otro de 10,79, que imposibilita dotar al edificio de un número suficiente de plazas de garaje.

Para poder materializar la edificabilidad que otorga al ámbito el PGOUBU de 2014 sin aumentar el número de alturas, se propone en el presente documento, incrementar la superficie de la parcela neta que conforma el sólido capaz de la futura edificación, de forma que se puedan albergar todas las dotaciones del edificio que no consumen edificabilidad conforme al artículo 35 del PGOUBU de 2014, incluso sótanos para garajes y trasteros.



En parcelas ordenadas, en el propio PGOUBU de 2014, y en desarrollo del mismo, la relación media entre la superficie edificada necesaria para el desarrollo de las redes de acceso, instalaciones y cuartos de obligada construcción que no computan (artículo 135 del PGOU Burgos 2014), y la edificabilidad máxima que se puede materializar sobre ellas, es alrededor de un 21%, tal y como justificamos a continuación.

ESTUDIO COMPARATIVO DE PROPORCIÓN ENTRE SUPERFICIES EDIFICADAS  
NO COMPUTABLES Y EDIFICABILIDADES PERMITIDAS

Resultado de los estudios previos realizados en base a la ordenación vigente, y considerando las superficies edificadas no computables que se establecen y relacionan en el artículo 135 de la Normativa del PGOU, hemos obtenido los siguientes datos:

ANTIGUA ESTACIÓN					
MODIFICACIÓN P.G.O.U. DE BURGOS ASOCIADA A LA VARIANTE FERROVIARIA					
PARCELA	HUELLA	ALTURAS	SOLIDO	TECHO	RATIO
R 04	1.441	17	24.497		
	475	2	950		
	1.916		25.447	19.340	1,3158
R 08	1.647	14	23.058	16.798	1,3727
R 04	1.441	17	24.497		
	475	2	950		
	1.916		25.447	19.340	1,3158
R 08	1.647	14	23.058	16.798	1,3727
TE 08	770	19	14.630		
	1.190	19	22.610		
	2.135	3	6.405		
	4.095		43.645	30.115	1,4493
TE 09	608	22	13.376		
	1.228	2	2.456		
	1.836		15.832	10.555	1,5000

Edificios singulares similares en la antigua estación tienen una relación entre las superficies correspondientes al sólido capaz y la edificabilidad computable, ratios comprendidos entre 1,3158 y 1,5000.

S 46.01 "Quesos Angulo".					
PARCELA	HUELLA	ALTURAS	SOLIDO	TECHO	RATIO
	495	16	7.920		
	2.362	7	16.534		
	481,8	13	6.263		
S 46-01 QUESOS ANGULO			30.717	20.584	1,492312

Proponemos el ratio de 1,2875 reflejando en el cuadro siguiente la propuesta de ordenación detallada para la AA-UN-35.12, cifra que resulta inferior de 1,49 correspondiente a la ordenación detallada del sector S 46.01 «Quesos Angulo»:



PROPUESTA DE ORDENACIÓN				
HUELLA	Nº DE PLANTAS	SÓLIDO CAPAZ	EDIFICABILIDAD	M2E/M2SC
773	11	8.503	6.676	1,27367

Así pues, para poder materializar la edificabilidad asignada dispondremos un sólido capaz de 8.503 m<sup>2</sup>.

Aumentando la parcela neta y por tanto la huella edificable no sería preciso modificar el número de plantas y se alcanzarían estos dos objetivos:

1. Materializar la totalidad de la edificabilidad que atribuye el PGOUBU de 2014, para la AA-UN-35.12.
2. Dotar al futuro edificio de número de plazas de aparcamiento que se exigen por el artículo 34 del PGOUBU de 2014.

Las plantas previstas determinan un sólido capaz, que permite materializar la edificabilidad asignada al ámbito, incluyendo todas las dotaciones técnicas y urbanísticas obligatorias no computables, pudiendo admitir diseños constructivos menos constreñidos y compactos que la parcela neta previsto en el PGOUBU de 2014, haciendo posible un diseño arquitectónico que pueda complementar la vivienda con su terraza, garaje y trastero, favoreciendo de este modo las condiciones de vida de los futuros vecinos del edificio.

d) Aparcamiento.

El PGOUBU de 2014, en su artículo 34, establece una dotación mínima para uso residencial de una plaza de aparcamiento por vivienda, más una plaza adicional por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de cualquier otro uso diferente del de vivienda.

Teniendo en cuenta la edificabilidad de la parcela resultante, que es de 6.676 m<sup>2</sup> y tal como describimos gráficamente en el plano PI2, se podrían llegar a desarrollar seis (6) viviendas en cada una de las 10 plantas piso y hasta tres (3) viviendas en planta de ático, resultando 63 viviendas. Asimismo se tiene previsto albergar locales comerciales en planta baja con una superficie de unos de 400 m<sup>2</sup>.

Con dichos datos obtendríamos de acuerdo con el artículo 34 del PGOUBU de 2014 una dotación mínima de plazas de garaje de: 63 plazas para las viviendas y 4 plazas para los locales comerciales, lo que supone un total de sesenta y siete (67) plazas de garaje.

La superficie edificable bajo rasante por planta, prevista actualmente en el PGOUBU de 2014 para la AA-UN-35.12 es de 609 m<sup>2</sup> (plano P0-1 A), lo que nos permite proyectar hasta un máximo de doce (12) plazas de garaje en cada una de las plantas de sótano.

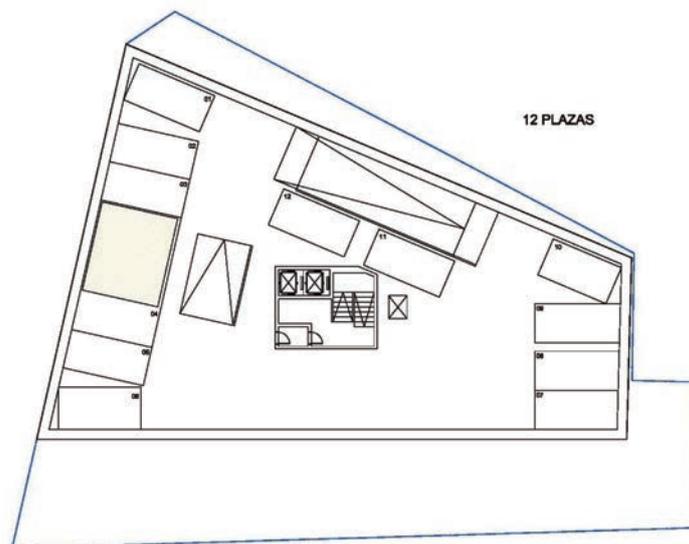


Imagen que forma parte de un estudio orientativo redactado a modo de ejemplo no vinculante

Como el PGOUBU de 2014 admite ejecutar como máximo 4 plantas de sótano (artículo 138 apartado 4) con la actual dimensión de la parcela, y edificando las cuatro (4) plantas de sótano, solamente se podrían alcanzar hasta cuarenta y ocho (48) plazas de aparcamiento.

Dicho calculo, permite comprobar que la parcela actual no admitiría la dotación mínima de plazas de aparcamiento, que establece el artículo 34 del PGOU de Burgos.

Con la dimensión de la parcela neta que se recoge en los planos que incorpora el presente estudio de detalle, es posible proyectar un total de 19+19+19+17 plazas en los sótanos 1.º, 2.º, 3.º, y 4.º respectivamente, pudiendo así dar cumplimiento a la dotación mínima de plazas de aparcamiento que dispone el artículo 34 del PGOUBU de 2014.





Imágenes que forman parte de un estudio orientativo redactado a modo de ejemplo no vinculante

*II-3.4. – 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.

A) Alineaciones (Sistema local de vías públicas).

Son las señaladas en el plano P0-4 Hoja 35-b modificado, de este documento y también en la ficha correspondiente.

B) Norma Zonal (ENS 11).

Es la señalada en el plano P0-4 Hoja 35-b modificado, de este documento y también en la ficha correspondiente.

**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, en orden a favorecer la ejecución de la AA-UN-35.12 «El Carmen» del PGOUBU de 2014, y poder cumplir con la dotación mínima de plazas de aparcamiento dispuesta en el artículo 34 de este planeamiento.

La modificación de ordenación detallada contenida en el presente documento 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 del 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 0-07A y 0-07B, 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 estas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de esta, la resolución que a tales efectos se evacua solo 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 Real Decreto 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 1.135 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 del Bulevar Ferroviario se encuentra a la cota +854,81 y siendo la altura del edificio singular de 41,50 m, alcanzamos la cota 896,31 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 n.º 28, de 11 de febrero de 2013.

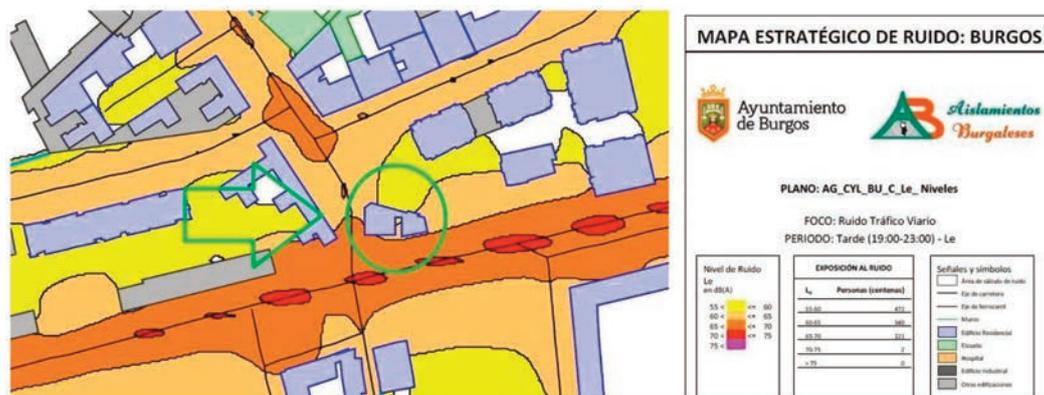
«Artículo 6. – Mapa de ruido y planes de acción.

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 Norma Zonal ENS 11, el mismo que en la REA 4. Tampoco se incrementa la edificabilidad, circunstancias que menciono específicamente.

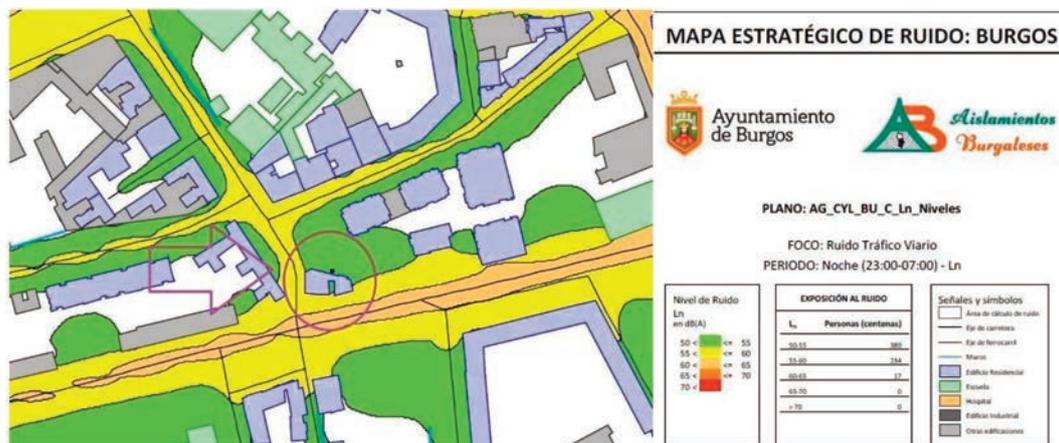
Dentro del mapa estratégico de ruido de Burgos, están incluidos los mapas de zonificación acústica de todo el término municipal, observándose en la hoja titulada «PLANO: AG\_CYL\_BU\_T\_Lden\_Niveles FOCO: Ruido Total PERIODO: 24 horas-Lden que el ámbito objeto de la presente actuación está considerada 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 11 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 AA-UN-35.12 «El Carmen» clasificado como suelo urbano consolidado de uso residencial en vivienda colectiva y tipología de edificación aislada, 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.

En esta propuesta no se 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.

### 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 AA-UN-35.12 situada en suelo clasificado como urbano consolidado. Consisten en modificar 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 AA-UN-35.12, habrá de remitirse para informar 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 según se desprende de la documentación del PGOU 2014 de Burgos, 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.

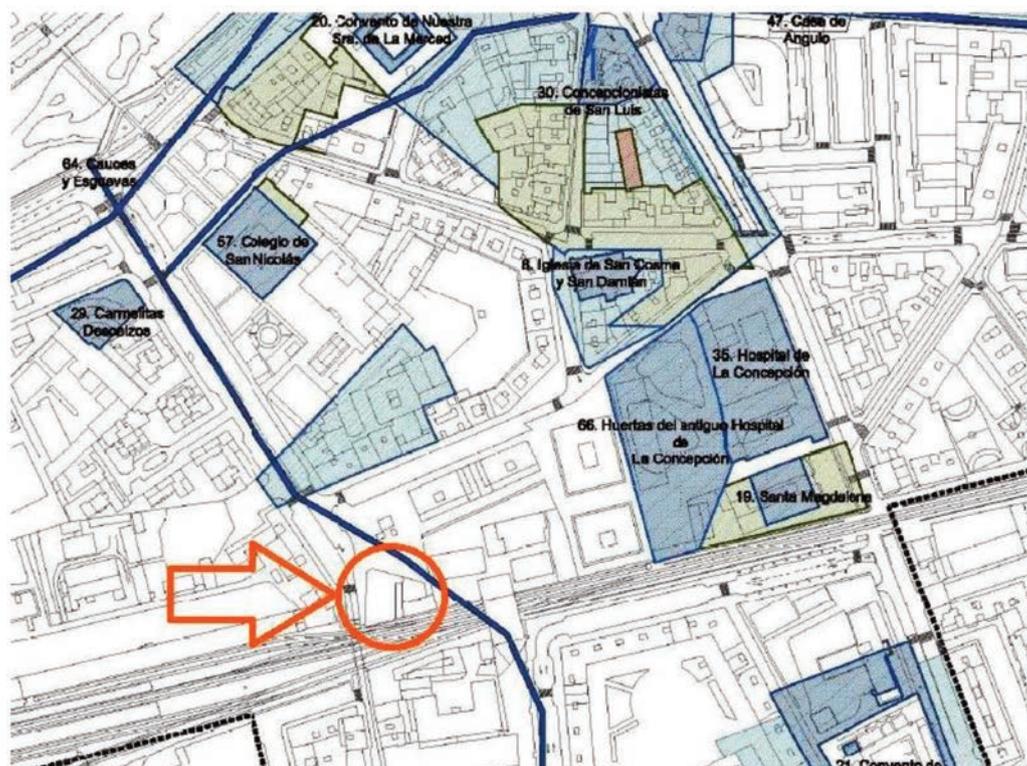


Imagen: Estudio arqueológico para la revisión del PGOU y PECH de Burgos.

Localización y tipo de protección de elementos.

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.

Uno de los puntos importantes del AA-UN-35.12 es regenerar la conexión de calle de El Carmen con el Bulevar Ferroviario, hoy un espacio degradado a causa de las recientes demoliciones y mal estado de parte del caserío que será objeto de demolición en ejecución de la AA-UN-35.12.



En la ordenación propuesta en 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 AA-UN-35.12 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. El objetivo principal es hacer barrio y ciudad a través de los siguientes factores:

Mediante la propuesta de movilidad, se genera un nuevo espacio público privilegiando los recorridos peatonales que se apoyan en el resto de tejido urbano circundante.

Posibilitar el uso de aparcamiento en el subsuelo supone liberar el espacio urbano para su mejor aprovechamiento y funcionalidad.

La actividad continuada del edificio y de su entorno a lo largo del día y en los fines de semana. Los usos propuestos en el edificio y en su entorno próximo son los siguientes: residencial, comercial, hostelería, aparcamiento, oficina y dotacional. Todos ellos generan actividad en diferentes horas del día y en diferentes días de la semana, procurando una compatibilidad horaria que propicie la buena convivencia entre usos.

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

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

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 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 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 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.

*II-5.9. – Accesibilidad y su presión de barreras arquitectónicas.*

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



En concreto se han considerado de aplicación las siguientes normativas:

– 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 y aunque se reduce la dimensión de las aceras, disponen de ancho suficiente, que es de cuatro (4) metros.

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

#### *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 238/2006, 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 136 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:

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.

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

En el plano de información (PI-1) se da cuenta del ámbito de incidencia del presente documento al igual que en la Memoria Informativa, especialmente en el epígrafe I, al que nos remitimos, estimándose que con ello se cumplimenta este extremo legal.



El alcance de dicha alteración se refiere a 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 AA-UN-35.12 «El Carmen» clasificado como suelo urbano consolidado y delimitado por el vigente PGOU como Unidad de Normalización con ordenación detallada contenida en dicho documento de planeamiento general.

La modificación propuesta en este estudio de detalle tiene una triple finalidad,

1.º – Ajustar la parcela neta para poder materializar la edificabilidad que asigna el Plan General.

2.º – Permitir que en la parcela neta pueda proyectarse el número de plazas de aparcamiento mínimas que fija el artículo 34 del Plan General de 2014.

3.º – Dotar de una Norma Zonal adecuada a la tipología edificatoria prevista en el Plan General de 2014, al tratarse de una manzana compacta.

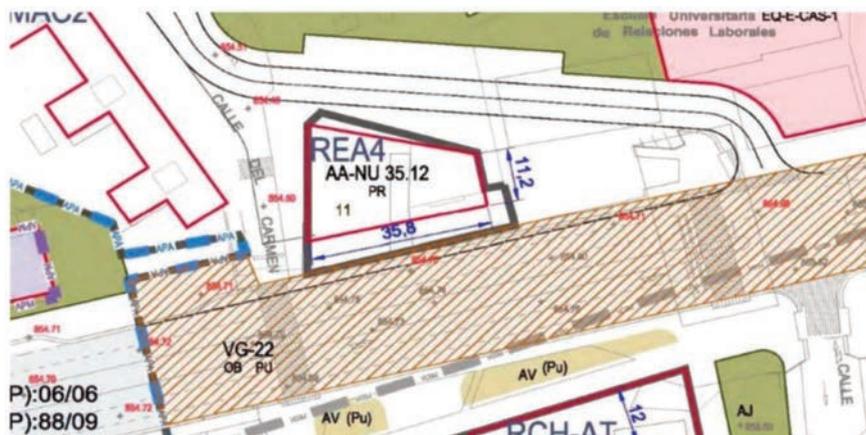
Respetar los objetivos, criterios y demás condiciones de ordenación general que tienen carácter vinculante y se limita a modificar las condiciones de edificación de la parcela neta resultante del desarrollo urbanístico de la AA-UN-35.12 «El Carmen» sin suprimir, modificar ni alterar, de forma alguna, 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.

El siguiente cuadro síntesis de la ordenación resume las principales determinaciones de ordenación general (que no se alteran) y detallada, estableciendo una comparación entre la ordenación vigente y en la modificación propuesta.

RESUMEN EJECUTIVO		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	PLANEAMIENTO VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	6.676 M2	
ALINEACIONES Y RASANTES	PO-4 Hoja 35-b	PO-4 Hoja 35-b modificado
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Norma Zonal REA: Edificación abierta. Grado 4º	Norma Zonal ENS 11: Manzana compacta
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	11 plantas (Baja + 10)	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	EDIFICIO SINGULAR	

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

El ámbito donde se suspende el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos se corresponde exactamente con el área de ordenación señalada, la AA-UN-35.12, cuya delimitación queda señalada tanto en el plano PI-1 como en la ficha de la AA-UN-35.12.



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 propone una serie de determinaciones escritas a las cuales esta modificación puntual les otorga carácter normativo, y se complementa con las determinaciones gráficas contenidas en los planos que forman parte inseparable de este documento.

Norma Zonal de aplicación. –

En la AA-UN-35.12 es de aplicación la Norma Zonal ENS 11, del PGOUB, con las siguientes condiciones de aplicación específica en este ámbito en atención a sus circunstancias particulares.

Condiciones de la edificación de nueva planta. –

La actuación de edificación deberá tener carácter unitario, si bien podrá ejecutarse en diferentes fases.

1. Alineaciones y rasantes: serán las establecidas en los planos de ordenación de este documento.

2. Parcelación: edificación de carácter unitario que puede desarrollarse en una o varias parcelas con plantas de sótano comunes.

3. Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima lucrativa computable para el conjunto del ámbito no podrá superar los 6.676 m<sup>2</sup> de techo edificable, determinados en la ficha correspondiente a la AA-UN-35.12.

6. Condiciones estéticas: la actuación de edificación deberá considerarse, a los efectos del PGOUB, como una actuación edificatoria de carácter unitario.



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 especiales cuanto a la ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas previstas.

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

Este documento no es necesario por tratarse de una actuación en suelo urbano consolidado, tal como establece el 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.

En relación con el anterior planeamiento, modificación PGOU de Burgos asociada a la Variante Ferroviaria, S-35.07 «calle del Carmen» tenemos las cifras señaladas en el siguiente cuadro:

	VARIANTE	PGOU_2014
EDIFICABILIDAD (m2 e)	5.700,00	6.676,00
SUPERFICIE (m2)	6.433,00	926,00
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,841753	7,21

#### 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 se somete a la aprobación del Excelentísimo Ayuntamiento de Burgos.

Este documento es copia de su original cuyo autores 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 5 de mayo de 2022.

Promotor: Mountain Wiew Real Estate, S.L., Carlos Díez Ortega, Barrio Gimeno Patrimonial, S.L.

Arquitecto redactor: Doctor D. Jesús-Tomás Serna Iglesias.