



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE BURGOS

GERENCIA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA

Acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Burgos en sesión ordinaria celebrada el día 16 de diciembre de 2022 relativo a la aprobación definitiva del estudio de detalle en la manzana comprendida entre las calles Andrés Martínez Zatorre, Padre Salaverri, San José y Molinillo, promovido por la obra filial Círculo Católico de Obreros de Burgos.

«La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 7 de abril de 2022, acordó aprobar inicialmente el estudio de detalle en la manzana comprendida entre las calles Andrés Martínez Zatorre, Padre Salaverri, San José y Molinillo, promovido por la Obra Filial Círculo Católico de Obreros de Burgos, según documentación presentada el día 1 de octubre de 2021, refundida en el documento registrado en la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda el día 11 de noviembre de 2021, al número 1336/2021 y la documentación registrada en citada Gerencia el 27 de diciembre de 2021, al número 1501/21.

Este asunto se sometió a información pública de un mes, mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 27 de abril de 2022, prensa local de fecha de 10 de mayo de 2022, tablón de edictos desde el 22 de abril al 22 de mayo de 2022 y página web del Ayuntamiento de Burgos el día 21 de abril de 2022, sin que se haya presentado alegación alguna.

Con fecha 28 de noviembre 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:

“Con fecha 18 de noviembre de 2022 se presenta en el Registro General del ayuntamiento refundido del estudio de detalle de referencia, a fin de atender los requerimientos formulados en el informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Castilla y León, de fecha 8 de agosto de 2022. Detectado un error en los datos numéricos del Plano O-02, se presenta nueva documentación refundida el día 21 de noviembre de 2022, registrada en la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda el 22 de noviembre de 2022, al número 1368, siendo este último documento el que se procede a informar.

Examinado el contenido de la documentación aportada, procede señalar las siguientes cuestiones:

– En cuanto al primero de los requerimientos, “La Memoria vinculante debe incluir la identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto”.



El documento corregido incorpora la relación de las determinaciones actuales y las propuestas en la Memoria vinculante (como se requiere en el informe de la Junta).

A mayor abundamiento, en el nuevo documento se ha recalculado, tanto la edificabilidad como la ocupación, resultantes de la modificación propuesta, incorporando dicho cambio en el plano O-02, reflejándolo correctamente en el antedicho cuadro de características.

– En cuanto al segundo requerimiento, “El resumen ejecutivo (...) deberá incorporarse, por lo tanto, a la memoria vinculante, y completarse con la relación de las determinaciones que, concretamente, modifica el estudio de detalle”.

Se ha incorporado el resumen ejecutivo a la memoria vinculante, y se ha incluido en el mismo la relación de las determinaciones que se alteran.

– Se han corregido los errores numérico existentes en el plano O-02, y se han reflejado correctamente en el cuadro comparativo.

– Se ha tenido en cuenta el informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil, de fecha 8 de junio de 2022, en el que se requiere la incorporación al documento del Plano de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos (Villafría) que se adjunta como Anexo I a dicho informe, incorporándose al documento el mencionado plano.

Por lo anteriormente expuesto, el técnico que suscribe considera que se han atendido correctamente los requerimientos formulados en los informes sectoriales emitidos durante el periodo de información pública del documento aprobado inicialmente por parte de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Castilla y León, y por parte de la Dirección General de Aviación Civil, siendo posible proceder a la aprobación definitiva del estudio de detalle”.

Por otra parte, la competencia para adoptar este acuerdo corresponde al excelentísimo Ayuntamiento Pleno, de conformidad con el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

En virtud de lo expuesto, 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 en la manzana comprendida entre las calles Andrés Martínez Zatorre, Padre Salaverri, San José y Molinillo, promovido por la Obra Filial Círculo Católico de Obreros de Burgos, según documentación presentada el día 1 de octubre de 2021, refundida en el documento registrado en la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda el día 11 de noviembre de 2021, al número 1336/2021 y la documentación registrada en citada Gerencia el 27 de diciembre de 2021, al número 1501/21.

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 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 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 10 de enero de 2023.

La jefa del Departamento de Gestión Administrativa de la Gerencia
de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda,
Marta Valerdi Rodríguez

* * *



RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL ESTUDIO DE DETALLE

1. – MEMORIA INFORMATIVA.
 - 1.1. – Agentes.
 - 1.2. – Emplazamiento.
 - 1.3. – Antecedentes.
 - 1.4. – Descripción de la parcela.
2. – MEMORIA VINCULANTE.
 - 2.1. – Justificación de los objetivos.
 - 2.2. – Justificación de la conveniencia y oportunidad.
 - 2.3. – Obra filial Círculo Católico de Obreros de Burgos: 112 años de vivienda social en Burgos.
 - 2.4. – Solución adoptada.
 - 2.4.1. Determinación de ordenación detallada.
 - 2.4.2. Ficha de características urbanas.
 - 2.5. – Justificación solución adoptada.
 - 2.6. – Justificación urbanística.
3. – JUSTIFICACIÓN NORMATIVA SECTORIAL.
 - 3.1. – Ordenanza de ruido.
 - 3.2. – Accesibilidad y supresión de barreras.
 - 3.3. – Servidumbres aeronáuticas.
 - 3.4. – Evaluación ambiental.
 - 3.5. – Análisis de riesgos.
4. – RESUMEN EJECUTIVO.
5. – ANEXOS.
 - 5.1. – Certificado fiscal entidades sin fines lucrativos, Ley 49/2002.
 - 5.2. – Estatutos obra filial Círculo Católico de Obreros de Burgos.
 - 5.3. – Escritura de agrupación de fincas 5.999 y 17.329.
 - 5.4. – Nota simple manzana agrupada.
 - 5.5. – Justificante de presentación de declaración catastral. Mod. 900D.
 - 5.6. – Informe de validación gráfica frente a parcelario catastral (tipo de operación: agrupación).
 - 5.7. – Ficha catastral actualizada.



6. – PLANOS:

1. – Planos de información:

- I.01. Situación 1:2.000.
- I.02. Planeamiento vigente – PGOU 2014 1:1.500.
- I.03. Información catastral 1:1.000.
- I.04. Topográfico – coordenadas UTM 1:500.
- I.05. Estado actual: geometría: plano de cotas 1:250.
- I.06. Superposición alineaciones: estado actual y reformado 1:250.
- I.07. Itinerario de bomberos 1:500.
- I.08. Zonificación acústica 1:2.500.
- I.09. Mapa de niveles sonoros 1:10.000.
- I.10. Servidumbres aeronáuticas I 1:10.000.
- I.11. Servidumbres aeronáuticas II 1:50.000.

2. – Planos de ordenación:

- O.01. Plano de ordenación: estado reformado 1:500.
- O.02. Comparativa edificabilidad: PGOU 2013 y estudio de detalle.
Ordenación de volúmenes 1:2000/1:500.
- O.03. Estado reformado.
Fondos edificables de manzana.
Plano de cotas 1:250.

* * *



ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DEL FONDO MÁXIMO EDIFICABLE Y REGULARIZACIÓN DE ALINEACIONES
MANZANA CALLE ANDRÉS MARTÍNEZ ZATORRE, CALLE PADRE SALAVERRI,
CALLE SAN JOSÉ Y CALLE MOLINILLO

2. – MEMORIA VINCULANTE

2.1. – *Justificación de los objetivos.*

Las parcelas tienen como uso principal el de residencial vivienda según el PGOU vigente y está incluida dentro de la norma zonal ensanche ENS.

El motivo del presente estudio de detalle consiste en la corrección de las alineaciones exteriores, con objeto de racionalizar su trazado y los encuentros entre las diferentes fachadas, y en establecer un fondo máximo edificable, en sustitución de la línea de cambio de altura actualmente existente.

Se mantienen, por lo tanto, el uso característico, Residencial Vivienda, así como la Norma Zonal de Ensanche que le son de aplicación según el PGOU en vigor.

El fondo actual de las viviendas comprendido entre la alineación exterior y la línea de cambio de altura, se sitúa en 9,30 m de longitud. Esta dimensión determina la tipología de vivienda que encaja dentro de esos límites, se trata de viviendas que han quedado obsoletas, como las existentes, con estancias de reducidas dimensiones, que en algunos casos no cumplen con los requisitos mínimos a día de hoy, en cuanto a su superficie. Se pretende también dotar a cada vivienda de un segundo baño o aseo y de una zona de tendedero.

– Las escaleras de las nuevas viviendas habrán de ser protegidas conforme a la normativa de protección contra incendios, en función de la altura de evacuación de las nuevas viviendas, lo que requiere la colocación de una puerta cortafuegos para sectorizar, y separarlas del vestíbulo que conduce a las viviendas.

– Las anchuras mínimas de las escaleras son mayores de las usuales en la época de construcción de las viviendas a reemplazar.

– También son mayores las anchuras y dimensiones de los espacios comunes de las viviendas, en cumplimiento de la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

– A su vez, son mayores las alturas libres a conseguir dentro de las viviendas, así como la derivada de las instalaciones que han de discurrir en los falsos techos de las mismas, en especial y más recientemente la obligación de colocar una red de ventilación conectada a un recuperador de calor para cumplir con los requisitos de eficiencia energética derivados del apartado HE del Código Técnico de la Edificación. Estas nuevas exigencias incrementan el desarrollo, número de peldaños y por tanto las superficies de las escaleras y de las zonas comunes en los edificios de vivienda.

– Las diferentes normativas de instalaciones, algunas de ellas novedosas respecto de la construcción original, caso de la telefonía, gas o calefacción centralizada, por



ejemplo, exigen la reserva de espacios mínimos para la conducción y canalización de las mismas.

– La normativa de accesibilidad establece la necesidad de la instalación de un ascensor por portal, así como las dimensiones de los espacios previos para su cumplimiento.

También se pretende la dotación de plazas de aparcamiento en las plantas de sótano, que habrán de cumplir con los requisitos dimensionales que allí figuran, con la inclusión de vestíbulos de independencia en la zona de ascensores y escaleras, que condicionan la trama estructural de las viviendas situadas sobre la rasante.

Como se ve, en el momento presente son mayores las exigencias y requisitos técnicos, normativos y dimensionales para los edificios de viviendas. Es también mayor la incidencia de los núcleos de escaleras, patinillos, ascensores y los cuartos de instalaciones.

Si se compara la superficie de las zonas comunes de las viviendas existentes, en torno a 9,89 m² construidos, con la superficie promedio de una vivienda actual, con dos viviendas por planta, como en este caso, esta alcanza 29,67 m² construidos, tres veces más superficie.

La longitud de las fachadas se mantiene en ambos casos, con la salvedad de que, para obtener viviendas de características similares, en cuanto a superficies, número de piezas y usos que las componen, en el caso de conservarse el fondo actual, se vería limitado el número de viviendas en cada una de las plantas tipo, de 1.^a-4.^a, en un tercio aproximadamente.

La implantación de viviendas en planta baja, habida cuenta de la imposibilidad de emplear vuelos en este nivel resultaría muy complicada y con la dificultad añadida de la reserva de espacios para el portal, cuartos de contadores, acometidas, etc.; así como conseguir aprovechamiento de áticos, algo que la norma zonal permite, dado que el ya reducido fondo existente, este se vería sensible reducido en aplicación del retranqueo exigible de 3 m respecto de la alineación exterior.

Por todas las razones anteriormente expuestas no sería posible ni de lejos el aprovechamiento íntegro de la parcela sobre la que se pretende intervenir.

Por lo que se solicita, mediante el presente estudio de detalle, el establecimiento de un fondo máximo edificable de 12 m que, según el artículo 294 del PGOU, es el característico para la norma zonal de ensanche, cuando no se fije otro alternativo o exista una línea de cambio de altura, como ocurre en nuestro caso, razón principal que motiva este estudio de detalle.

En el caso de la fachada a la calle Molinillo, que no es ortogonal ni a la calle Andrés Martínez Zatorre, ni tampoco a la calle San José, se propone un fondo máximo edificable variable, nunca superior a los 12 m del resto de frentes de la parcela, para conformar un patio interior de parcela perfectamente rectangular.



De este modo se persigue el aprovechamiento de la edificabilidad asignada a la parcela y la consecución de viviendas de calidad y acordes con modelos actuales, que sirvan para la renovación de esta zona de la ciudad, con una actuación encaminada a la mejora y la puesta al día de un parque de vivienda de alquiler social promovida por una entidad sin ánimo de lucro como es la Obra Filial del Círculo Católico de Obreros de Burgos. En un apartado posterior se realiza un breve resumen de la acción mantenida en el tiempo por la Constructora Benéfica del Círculo Católico, actualmente denominada Obra Filial del Círculo Católico de obreros de Burgos.

2.2. – Justificación de la conveniencia y oportunidad.

El estudio de detalle planteado persigue en última instancia la sustitución de un conjunto de viviendas con más de 70 años de antigüedad, con deficiencias y deterioros fruto del paso del tiempo, y con las limitaciones propias de la época en las que se erigieron, concebidas con criterios y parámetros hoy en día obsoletos. Se plantea la construcción de una nueva manzana con idéntico destino: viviendas de alquiler social, en un barrio con fuerte implantación de la obra filial que los promueve.

Se trata de cubrir una necesidad presente en nuestra ciudad, la prestación de viviendas de calidad en régimen de alquiler a precios asequibles para sectores de la sociedad con menores recursos.

La idea, si bien no es nueva, la manzana a demoler aún cuenta con vecinos tanto en las viviendas como en los locales de su planta baja, viene siendo desde hace más de dos años progresivamente vaciada, con el realojo de los ocupantes en otras viviendas o locales de la obra filial o, tras la extinción de los contratos de los arrendatarios, según los casos.

Esta labor realizada sin prisa, pero sin pausa, se ve actualmente estimulada por el presente plan de recuperación, transformación y resiliencia que, en una de sus líneas de actuación prioritarias, tiene la renovación y la creación de viviendas de alquiler, plenamente en consonancia con el objetivo perseguido por la propiedad de la manzana.

Las aportaciones económicas derivadas de este plan colaborarían con la financiación de esta importante inversión a realizar por parte de la obra filial del Círculo Católico de Obreros de Burgos.

2.3. – Obra filial Círculo Católico de Obreros de Burgos: 112 años de vivienda social en Burgos.

La constructora benéfica del Círculo Católico de Obreros de Burgos, actual obra filial del Círculo Católico de Obreros, nació como obra social del Círculo Católico de Obreros de Burgos en el año 1909 orientada a atender una necesidad en el ámbito de la vivienda social en la ciudad de Burgos, patente ya en ese momento, desarrollando una actividad continuada en este campo durante más de un siglo con la promoción de vivienda dedicada al alquiler para personas con recursos limitados. En su compromiso por mantener esta actividad, la fundación realiza continuos trabajos de mantenimiento y mejora de sus viviendas, abarcando todas las escalas, desde las reparaciones puntuales, reformas de viviendas, o intervenciones que comprenden portales o manzanas completas.



Las primeras construcciones, en el entorno de la calle Zatorre, eran viviendas unifamiliares adosadas que con el paso de los años fueron sustituidos por los actuales bloques de vivienda colectiva en altura, dado que permitían dar alojamiento a un mayor número de familias, aumentando la densidad poblacional de la zona.

La primera actuación con esta tipología edificatoria fueron las viviendas de la manzana objeto del presente estudio de detalle, construidas entre los años 1950-1955 y completando un conjunto de 91 viviendas y locales en su planta baja. A partir de entonces, en el entorno se realizaron otros dos bloques entre los años 1858-62 con 123 y 97 viviendas respectivamente, que componen la denominada Barriada Obrera de Zatorre sumando un total de 311 viviendas.

Posteriormente, y en otras zonas de la ciudad, se continuó con la construcción de edificios de vivienda dedicados al alquiler social en la ciudad de Burgos, entre los años 1966-2013, hasta alcanzar la cifra total de 872 viviendas dedicadas a este fin con los que cuenta en el momento presente.

Durante este tiempo se viene actuando en su mantenimiento y renovación, tanto sobre viviendas individuales, como en intervenciones globales en portales o manzanas completas, incidiendo en la mejora de la accesibilidad de los inmuebles, con la eliminación de barreras arquitectónicas, así como la renovación de cubiertas, o la mejora de la eficiencia energética.

En la actualidad se ha planteado la intervención sobre la envolvente energética del bloque de la calle San José, 3-11, y se proyecta la sustitución de la manzana objeto del presente estudio de detalle por un edificio de nueva ejecución que reemplace la actual construcción, con estructura de madera, que representa la renovación del parque de viviendas y su puesta al día con las demandas de habitabilidad, accesibilidad, dotación de aparcamientos y de mayor eficiencia energética.

Se ha previsto, como novedad, en el proyecto de sustitución de la manzana de la que se ocupa el presente estudio de detalle, la inclusión en la fachada a la calle Molinillo de un conjunto de 28 apartamentos, compuestos por un dormitorio, un aseo y un salón-comedor-cocina y terraza, asociados a otras dependencias en la planta baja del edificio donde se sitúa un comedor y unas salas multiuso, destinados a persona mayores que, queriendo gozar de independencia y autonomía manteniendo su presencia en el barrio, requieran de una vivienda de menor tamaño y disfruten de servicios complementarios de comedor, limpieza, etc. sí así lo requirieren.

De este modo se permite la movilidad de los inquilinos a lo largo de las distintas etapas de la vida, al variar también las necesidades de los hogares a lo largo del tiempo, manteniendo su vinculación al barrio.

Se trata de una obra social de largo recorrido, con voluntad de perdurar en el tiempo, para continuar prestando un servicio de una necesidad de viviendas de calidad a estratos de la sociedad con recursos limitados y mayores dificultades de acceso a este bien de primera necesidad.



A continuación, se detallan el conjunto de inmuebles destinados a viviendas en régimen de alquiler de la Obra Filial del Círculo Católico de Burgos, con sus fechas de edificación, su ubicación, número de unidades, y la dotación de trasteros, garajes y locales si los hubiera:

AÑO CONSTR.	CALLE	Nº	V	T	G	L
1950	Andrés Martínez Zatorre	13-15-17-19	24	28	0	9
1950	Padre Salaverri	2-4	16	17	0	6
1950	San José	12-14-16-18-20-22	35	44	0	12
1951	Molinillo	22-24	16	17	0	6
Total Zatorre I			91	106	0	33
1958	Ramón y Cajal	2-4	25	24	0	5
1958	Andrés Martínez Zatorre	3-5-7-9	34	34	0	12
1958	San José	2-4-6-8	36	36	0	10
1960	Padre Salaverri	1-3-5	28	28	0	11
Total Zatorre II			123	122	0	38
1962	San José	3-5-7-9-11	97	107	0	12
1966	Antonio Cabezón	2-4-6-8	40	51	0	13
1968	Federico Olmeda	1-3-5-7-9-11-13-15-17-19-21	275	0	0	74
1982	Francisco Sarmiento	12-12 Bis	40	0	27	2
1995	Federico Martínez Varea	5-7	51	51	57	4
2000	Doña Berenguela	14-16	42	42	15	3
2002	Antonio Acuña	10-12-14	38	38	38	1
2002	Federico Vélez	6-8	20	20	20	1
Total Fuentecillas			58	58	58	2
2013	Codón Herrera	7-9-11	33	33	33	0
2013	Conde Lucanor	38	22	22	40	0
Total S-4			55	55	73	0
PORTALES		63				
VIVIENDAS		872				
TRASTEROS		592				
GARAJES		230				
LOCALES COMERCIALES		181				

El precio medio del alquiler de la Obra filial en el año 2020 es de 290 € mensuales. Se acompaña en el capítulo 2 Anexos, los Estatutos de la Obra Filial y el Certificado Fiscal que reconoce a la misma como entidad sin ánimo de lucro.



2.4. – Solución adoptada.

El artículo 92 del RUCyL establece las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado, que el Plan General de Ordenación Urbana puede establecer (todas o algunas) en un ámbito determinado.

El artículo 93 de la RUCyL contempla las diferentes modalidades de la ordenación detallada que permite su aplicación de forma individual o conjunta para un grupo de parcelas, en una manzana como es nuestro caso, entendida como una unidad homogénea de suelo urbano consolidado.

Entre estas determinaciones se incluye la calificación urbanística, que se establecen en el artículo 94 de RUCyL y que contempla varios apartados:

- a) La asignación del uso pormenorizado.
- b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad.
- c) La asignación de la tipología edificatoria.
- d) La regulación de cada uno de los usos pormenorizados.

La calificación urbanística debe establecerse de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en la unidad urbana en la que estén incluidas.

El presente estudio de detalle tratará de establecer las nuevas alineaciones, un nuevo fondo edificable y reordenará volumétricamente la edificabilidad asignada al conjunto de la manzana.

2.4.1. – Determinaciones de ordenación detallada.

2.4.1.1. Uso pormenorizado.

Se conserva el uso característico actual de la parcela, que es el de residencial y el resto de usos compatibles con este.

2.4.1.2. Edificabilidad.

Es la resultante de multiplicar la superficie del patio interior por uno y sumarle la superficie de la corona exterior que lo rodea multiplicada por cinco alturas.

(1) Superficie patio:	1.687,45 m ²
(2) Superficie área exterior:	2.139,30 m ²
(3) Superficie área exterior x 5:	10.696,50 m ²
Edificabilidad total (1) +(3)	12.383,95 m ²

2.4.1.3. Tipología de edificación.

La propia de la norma Zonal ENS, que se caracteriza por la tipología de edificación entre medianeras sobre alineación exterior, con o sin patio de manzana. En nuestro caso se conforma un patio en el interior de la parcela.



En la actualidad, el espacio interior en planta baja se encuentra totalmente ocupado, mientras que, con la presente modificación, en el momento actual se plantea la creación de un patio interior que se configura como un espacio libre de uso y dominio privado.

2.4.1.4. Alineación y rasantes.

Como se ha reiterado a lo largo del presente documento, las alineaciones de la parcela se rectifican y regularizan con objeto de racionalizar y simplificar su geometría, que redundará en facilitar el diseño y la ejecución de los nuevos edificios en sustitución del edificio actual a demoler.

Respecto a las rasantes de los espacios públicos estas se conservan al tratarse de un suelo urbano consolidado en continuidad con el entorno en el que se inserta. Únicamente habrán de establecerse en el momento de la construcción los rebajes y acuerdos necesarios con las calzadas para permitir el acceso a los diferentes portales de los vehículos, al garaje que se desarrollará en el subsuelo de la parcela, el de los vehículos de bomberos y, a lo largo de los pasadizos peatonales previstos, para alcanzar el patio interior de la manzana.

2.4.1.5. Posición de la edificación.

La posición de la edificación quedará definida por las alineaciones exteriores y los fondos máximos edificables.

2.4.1.6. Ocupación.

Se permite, bajo rasante la ocupación íntegra, 100%, de la superficie de la parcela, al igual que sucede con el actual PGOU de Burgos de 2013 en vigor, no se produce alteración de este parámetro.

Sobre la rasante, se permite la ocupación comprendida dentro del área de movimiento definido en el plano de ordenación, es decir por las alineaciones exteriores y el fondo máximo edificable previsto, con la excepción en la planta baja del edificio, de la zona de soportales previstos, cuya posición y dimensiones se concretarán en el proyecto de edificación a desarrollar sobre la parcela.

El patio interior de manzana definido por la línea de fondo máximo edificable tendrá la condición de espacio libre de uso y dominio privado.

2.4.1.7. N.º de plantas.

Se mantiene el número de plantas previstas en el PGOU, 5 en el área comprendida entre las alineaciones exteriores y la línea de máximo fondo edificable, mientras que la planta baja del patio se deja sin edificar, para conseguir un espacio de calidad al que se vuelcan los interiores de las viviendas y sirva para el uso y disfrute de los vecinos.



2.4.2. – Ficha de características urbanísticas.

USO	VIVIENDA
EDIFICABILIDAD	12.383,95 m ²
TIPOLOGÍA	EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS CON PATIO
ALINEACIONES	SEGÚN PLANO DE ORDENACIÓN O-01
RASANTES	LAS EXISTENTES EN EL EXTERIOR DE LA PARCELA
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	SEGÚN PLANO DE ORDENACIÓN O-01
OCUPACIÓN	SEGÚN PLANO DE ORDENACIÓN O-01 100% BAJO RASANTE
Nº DE PLANTAS	5/0
PATIO INTERIOR de MANZANA	ESPACIO LIBRE de USO y DOMINIO PRIVADO

CUADRO COMPARATIVO				
	PGOU 2013		ESTUDIO de DETALLE	
	m ²	%		%
SUPERFICIE ÁMBITO	3.826,76		3.807,43	
SUPERFICIE EDIFICABLE	12.383,96		12.377,86	
OCUPACIÓN MÁX. SUELO	3.826,76	100%	2.566,43	67,41%
OCUPACIÓN BAJO RASANTE		100%		100%
FONDOS EDIFICABLES				
<i>C/Andrés Martínez Zatorre</i>		línea de cambio de altura	12,00 m.	
<i>C/ Padre Salaverri</i>		línea de cambio de altura	12,00 m.	
<i>C/ San José</i>		línea de cambio de altura	12,00 m.	
<i>C/ Molinillo</i>		línea de cambio de altura	variable	
ALTURAS MÁXIMAS	5		5	

2.5. – Justificación de la solución adoptada.

Como se ha señalado más arriba, la propiedad de los inmuebles, en su vocación de obra social de viviendas de alquiler a precios moderados, persigue una renovación del parque de viviendas del que dispone que, en anteriores ocasiones, se ha manifestado en la mejora de la envolvente energética de las viviendas, como en el caso de las dos manzanas de la calle Federico Olmeda, ya realizada, o proyectos como la manzana de la calle San José que incluye los portales del 3 al 11.

En el caso que nos ocupa, se ha optado por la sustitución integral de toda la manzana por un conjunto nuevo de viviendas, locales y garajes, estos últimos ubicados en dos sótanos bajo la rasante del terreno.

La razón fundamental de este estudio de detalle es establecer un fondo máximo edificable hacia el interior de la manzana, dado que la actual de 9,30 m de fondo, no se



ajusta a las tipologías habituales hoy en día, que emplean un fondo de 12 metros, que es la propia de la Norma Zonal Ensanche que es de aplicación en nuestro caso.

También se aprovecha el presente estudio de detalle para corregir las alineaciones de la manzana que como comentamos más arriba, a partir del levantamiento topográfico realizado, se ha determinado con precisión las alineaciones existentes que, lejos de ser líneas rectas, se componen de segmentos quebrados y en el caso de la calle Padre Salaverri esta no es exactamente ortogonal ni con la calle San José al norte, ni con la alineación de la calle Andrés Martínez Zatorre al sur. Se pretende regularizar esta situación que facilitará replanteos y racionalizará la geometría de las estancias de las diferentes viviendas. Se pretende esta modificación sin perjuicio para el espacio público entorno a la manzana, como se muestra en el plano O-01.

El PGOU de Burgos concede a esta parcela edificabilidad que faculte para ocupar íntegramente el patio de manzana en planta baja, no obstante, en el proyecto de sustitución de la manzana se apuesta por liberar este espacio para conseguir un área interior estancial ajardinada para uso y disfrute de los vecinos y mejora de la calidad del patio de manzana para las estancias de las viviendas hacia él orientadas.

La propuesta plantea la existencia de cuerpos cerrados volados hacia el interior de la parcela, para lo cual es necesario garantizar la condición de espacio exterior accesible para el patio de manzana, permitiendo el acceso de los vehículos de extinción de los bomberos, por este motivo se plantean accesos de entrada y salida por la calle Andrés Martínez Zatorre y la calle Padre Salaverri respectivamente, para lo que se reservarán en ambas calles en planta baja áreas soportadas a tal fin.

Por otro lado, se han previsto dos accesos peatonales hacia el interior del patio desde la calle San José y un segundo acceso desde la calle Andrés Martínez Zatorre. La ubicación precisa de los mismos habrá de ser determinada en el proyecto de edificación, para hacerlos compatibles con los usos, las distribuciones y la estructura recogidos en el mismo.

2.6. – Justificación urbanística.

En el momento de la redacción de la presente memoria técnica, se encuentra en vigor la revisión y adaptación del Plan de Ordenación Urbana de Burgos de diciembre de 2013.

Los estudios de detalle en suelo urbano consolidado tienen por objeto modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general o bien completarla ordenando los volúmenes edificables.

Las modificaciones introducidas habrán de estar debidamente justificadas sin alteración de las condiciones de ordenación general previstas en el plan, limitándose su contenido, en el caso de contar el municipio, como es el caso, con ordenación detallada, a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarlas o completarlas.

A continuación, se desarrolla el articulado de aplicación extraído de la normativa del PGOU, como introducción y en letra redonda se expone el texto de dicha normativa, desarrollándose a continuación y en cursiva la explicación y las modificaciones que conlleva el presente estudio de detalle.



Artículo 19. – Estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle tendrán los objetivos definidos en la legislación vigente. En el caso de que la ordenación detallada ya esté establecida en el planeamiento, los estudios de detalle pueden completarla y modificarla, en cuyo caso la memoria deberá detallar que no se alteran las condiciones de ordenación general previstas en plan.

El estudio de detalle planteado se centra en un área de suelo urbano de un municipio con ordenación detallada mediante el PGOU actualmente en vigor para la ciudad de Burgos, y se persigue la modificación en los dos aspectos a los que nos hemos referido:

Sustitución de la línea de cambio de altura existente en el interior de la parcela por una línea de máximo fondo edificable de 12 m, medida respecto de la alineación exterior. El fondo edificable en el frente de la calle Molinillo será variable, quedando fijado por una línea perpendicular a los fondos máximos edificables de los frentes a la calle Andrés Martínez Zatorre y San José. Estas propuestas de modificación de la ordenación detallada no alteran las condiciones de ordenación general previstas en el Plan, al mantenerse, la normativa zonal, el uso característico, la edificabilidad asignada al conjunto de parcelas que componen la manzana, el número de plantas, etc.

2. En todos los estudios de detalle:

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

Se acompaña esta memoria de planos en los que se recogen en primer lugar todos estos parámetros en la situación inicial planos I-05, y en segundo lugar el resultante de la ordenación propuesta, plano O-01 y O-03.

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

No se ven afectadas las superficies de dotaciones públicas preexistentes. En el caso del espacio público, como se ha señalado anteriormente, la regularización de las alineaciones, para racionalizar la geometría de la parcela, supone un incremento de este al ser favorable el saldo neto de 19,32 m² a su favor, entre la superficie ocupada, 5,02 m² y la cedida, 24,34 m². Se acompaña plano descriptivo, plano I-06, de dicha actuación con la justificación del cambio de propiedades, su geometría y cuadro de superficies.

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

Se aporta plano de la situación actual en el que el parcelario obedece a la configuración actual con los portales existentes, aunque como se ha señalado más arriba, se ha solicitado la modificación catastral como resultado de la agrupación de parcelas para constituir una parcela única que comprende la manzana en su integridad. La propuesta planteada alcanza al total de todas las parcelas contenidas en la parcela por lo que no existen fincas colindantes afectadas.



Finalmente ha sido posible la agregación de todas las parcelas en una única parcela registral y catastral con referencia catastral 3078515VM4837N0001HS. Se ha añadido como anexo la ficha con los datos descriptivos del inmueble.

3. En el supuesto de que el estudio de detalle se redactara en cualquiera de los casos que contemplan tal figura en las Normas Zonales de Suelo Urbano, deberá definir:

a) La ordenación de volúmenes, justificando las mejoras en la ordenación propuesta respecto a la preexistente, con atención especial a la relación con las fincas colindantes exteriores al ámbito del estudio de detalle.

Como se señaló en el apartado anterior se trata de una actuación que afecta única parcela que comprende toda la manzana, por lo que no existen fincas colindantes exteriores al ámbito del estudio de detalle. No obstante, en relación a la ordenación de volúmenes, los cambios introducidos por este estudio de detalle, más en concreto, el establecimiento de un fondo máximo edificable de 12 m. en tres de las alineaciones, y un fondo variable en la cuarta. Todos ellos se desarrollan en el interior de la parcela, con lo que entendemos no suponen afección alguna para el entorno edificado de la manzana del estudio de detalle. Se mantienen el número de alturas, y la norma zonal de aplicación, los usos, etc., que les son de aplicación, establecidos en el PGOU vigente.

b) La composición de las fachadas de calles y traseras en relación con las edificaciones colindantes.

No existen edificaciones colindantes al intervenir el conjunto total de la manzana, no obstante, se plantea una intervención en la que se buscará la unidad en el diseño de la nueva manzana proyectada.

Artículo 292. – Ámbito de aplicación y grados.

La modificación propuesta se encuentra en un conjunto de edificios que configuran una manzana completa con un patio interior incluidos dentro de la unidad urbana Ensanche Sur (ENS). El uso característico es el Uso Residencial y se establece un único grado.

No se modifican ninguna de las presentes determinaciones, relativas a la unidad urbana considerada, a su característico, ni a su grado.

Artículo 293. – Obras admisibles.

Se consideran admisibles todos los tipos de obras en los edificios, así como las de demolición y las de nueva edificación reguladas en estas normas.

Se pretende, tras la aprobación de este estudio de detalle, proceder a la demolición de las edificaciones actuales y su sustitución por otras de nueva planta.

Artículo 294. – Condiciones de la edificación.

1. Las alineaciones y rasantes serán las establecidas en el plano PO-4 de ordenación detallada del suelo urbano del presente plan general, o las resultantes de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

Se ha realizado un levantamiento topográfico para recoger el estado actual de la zona, donde se recogen las alineaciones georreferenciadas y las rasantes de la manzana.



Se aporta dicho documento, plano I-04, así como un segundo plano, plano O-03, donde se sitúan las nuevas alineaciones propuestas, a su vez, georreferenciadas.

Se toma como documento de partida para el presente estudio de detalle, dado que se pretende modificar dos de los tres parámetros existentes, alineaciones y fondo máximo edificable, en sustitución de la línea de altura de edificación, mientras que las rasantes se conservan:

- La rectificación de las alineaciones de las calles Padre Salaverri, Andrés Martínez Zatorre y calle San José, tiene un doble cometido:

- Por una parte, reemplazar las alineaciones actuales formadas por líneas quebradas en segmentos contiguos con ángulos entre estos ligeramente diferentes de 180°, por líneas rectas.

- En segundo lugar, se trazan esta línea de modo que sean ortogonales entre sí.

- La alineación de la calle Molinillo se corrige la alineación para sustituir la actual que también presenta un ligero quiebro en su zona central que se elimina mediante una línea continua. Como recogimos con anterioridad, se trata de pequeños desajustes poco significativos, realizados en la ejecución de la obra, que pretendemos corregir en este momento.

- Por otra parte se pretende la sustitución de la línea de cambio de alturas en el interior de la parcela por una línea de máximo fondo edificable que permita acoger el nuevo volumen edificatorio con soluciones de vivienda más acordes con los modelos de vivienda actuales. Se establece este fondo máximo en 12 m respecto de las alineaciones a fachada, que es el característico y más habitual de la norma zonal de aplicación, con excepción del fondo máximo edificable en el frente a la calle Molinillo, que no es perpendicular con las calles con las que intersecta, donde este es variable, de 9,28 m a 10,87 m, con objeto de conformar un patio/plaza interior rectangular. Este aumento del fondo edificable no supone un aumento de la edificabilidad de la parcela que constituyen la manzana. La edificabilidad es la misma que la recoge el PGOU en este momento, que habrá de distribuirse y justificarse dentro del volumen propuesto, como se muestra en el plano O-02 donde se establece una comparativa de la edificabilidad asignada por el actual PGOU y la ordenación detallada propuesta. Habrá de aplicarse de acuerdo a lo establecido más adelante en el presente artículo y en la sección 4 de las normas del PGOU de Burgos, en los artículos 133, 134 y 135.

2. Se admitirá el parcelario existente como parcela mínima siempre que sea capaz de albergar una vivienda de programa mínimo, según lo establecido en las normas generales de edificación y se cumplan las restantes condiciones de la presente normativa.

4. Condiciones del fondo edificable:

a) La edificación deberá construirse con la línea de fachada apoyada en la alineación exterior.

Se plantean nuevas alineaciones que corrigen y rectifican las actuales alineaciones exteriores, eliminándose los chaflanes de las esquinas, compensando esta apropiación de suelo público con la cesión de superficies mayores incluidas dentro de la parcela,



resultantes precisamente de la modificación de las alineaciones existentes. Se ha realizado la correspondiente consulta a la sección de Patrimonio del Excmo. Ayuntamiento de Burgos, que ha informado no existir inconveniente, dado el saldo positivo a favor de la ciudad y al incremento del espacio público.

e) Se establece un fondo edificable obligatorio con carácter de alineación interior que aparece grafiado en el plano PO-4. En caso de no reflejarse fondo edificable, la configuración volumétrica será la reflejada por las alturas grafiadas y las líneas de cambio de altura, debiendo cada plano de paramento visible entre dos zonas con alturas diferentes recibir un tratamiento de fachada. En aquellos casos en que no se refleje ninguna de las dos soluciones, el fondo edificable será de doce (12) metros.

Como se viene reiterando la motivación principal de este estudio de detalle se orienta a la sustitución de la línea de cambio de altura de la edificación existente en la actualidad por una línea de fondo máximo edificado, de 12 m de profundidad, fondo edificable característico de esta Norma Zonal para aquellos casos en los que no se cuente ni con alineación interior o línea de cambio de altura. En el caso del fondo máximo edificable para el frente de la Calle Molinillo este será de longitud variable, oscilando entre un mínimo de 9,28 m y un máximo de 10,87 m., con objeto de configurar un patio de manzana rectangular. Plano O-03.

5. Condiciones de ocupación de la parcela.

a) El área de movimiento de la edificación viene delimitada por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo edificable (o en caso de ausencia de esta, por las definiciones de alturas y líneas de cambio de altura del PO4 que impliquen alturas de 1 o más plantas) siempre que se cumplan el resto de las condiciones de esta norma.

El área de movimiento de la edificación quedará comprendida entre las alineaciones exteriores propuestas y la nueva línea de fondo máximo edificable que ahora se propone, dispuesta paralelamente a las alineaciones exteriores a una distancia de 12 m, en las calles Andrés Martínez Zatorre, Padre Salaverri y San José y, una cuarta línea perpendicular a la primera y la tercera de fondo variable, con un fondo mínimo 9,28 m y con fondo máximo de 10,87 m, en el frente de la calle Molinillo, con objeto de conformar un patio/plaza rectangular en el interior de la manzana. Plano O-03.

b) No se permitirán construcciones en los patios de manzana más allá del fondo admisible para la edificación excepto la necesaria para cubrir la parte de las rampas de acceso de vehículos a sótano que no quepa dentro del fondo máximo admitido y sea necesaria para el correcto funcionamiento del aparcamiento.

En relación a la ocupación de la parcela, en su planta baja, el PGOU permite la total ocupación del patio, no obstante, con el fin de compensar el mayor fondo edificable se traslada esta edificabilidad al resto de plantas y se deja sin ocupación el patio de manzana, destinándola a zonas de estancia y jardín para el disfrute de los residentes. Únicamente se plantea, si fuese necesario, cubrir al parte de la rampa de acceso a los garajes de los sótanos que no quedaran a cubierto del fondo máximo edificable. Este patio de manzana tendrá la consideración de espacio libre de uso y dominio privado.



c) En plantas de sótano la ocupación podrá alcanzar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

Se aspira a ocupar el 100% de la superficie de la parcela que conforma la manzana en dos plantas de sótano para un uso principal de garaje- aparcamiento comunitario con accesos peatonales independientes desde cada uno de los portales proyectados y una rampa de doble sentido para acceso de los vehículos desde la Calle Andrés Martínez Zatorre.

6. Determinación de la edificabilidad:

a) Para la determinación de la edificabilidad asignable a una parcela se tendrá en cuenta que la superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura máxima permitida, en número de plantas, que figura en los planos correspondientes o la que, en su defecto y con carácter subsidiario, se obtenga de aplicar el cuadro de alturas en función del ancho de calle de esta norma, por la superficie de parcela comprendida entre la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo máximo edificable. Si en el plano PO4 no se ha grafiado línea de fondo máximo edificable, pero si una definición de volúmenes con alturas y líneas de cambio de altura, se entenderá únicamente a los efectos de este artículo que la edificabilidad es la correspondiente a los volúmenes definidos en el PO4.

La manzana queda definida a efectos del cálculo de su edificabilidad, según el plano PO4, en su perímetro exterior por las alineaciones descritas en el apartado correspondiente de este estudio de detalle, y hacia su interior, por las líneas de cambio de altura correspondientes con la realidad edificada, que define los límites del patio interior de manzana.

El plano PO4 señala una altura para el patio interior, mientras que contempla 5 alturas para la corona exterior que lo contiene. La edificabilidad resultante se obtendrá al multiplica el área de ambas superficies por uno en el caso del patio, y por cinco para el resto de la manzana:

Superficie patio	$1.687,44 \text{ m}^2 \times 1 =$	$1.687,44 \text{ m}^2$
Superficie área exterior	$2.139,27 \text{ m}^2 \times 5 =$	$10.696,36 \text{ m}^2$
	Total	$12.383,80 \text{ m}^2$

Asumimos esta edificabilidad total como la propia de la parcela, que se traslada y se ajusta a los volúmenes que resultan de la aplicación del presente estudio de detalle. Ver plano O-02.

8. Sobre la altura máxima se permiten los torreones y podrá construirse una planta de ático sujeta a las siguientes condiciones:

a) La superficie no ocupada de esta planta deberá destinarse a azotea descubierta.
b) La superficie edificada de esta planta computará para el cálculo de la edificabilidad total del edificio.

c) La planta de ático cumplirá las condiciones establecidas en las normas generales de edificación de este plan general.



Estas cuestiones se desarrollarán y justificarán en los proyectos de edificación necesarios para obtener la licencia que permita iniciar las obras.

9. La altura mínima de planta baja será de tres metros treinta centímetros (3,30 m) y un máximo de cinco metros cincuenta centímetros (5,50 m). En esta Norma Zonal, dicha altura se medirá desde la acera hasta la cara superior del forjado de techo de planta baja. El forjado de suelo de planta baja podrá sobre elevarse de la cota de la acera de tal forma que la altura libre de planta no sea inferior a 2,60 metros. La altura mínima de plantas de pisos será de tres metros (3,00 m). En edificios entre medianerías la altura máxima de la planta baja no podrá variar en más o en menos un metro (1 m) la de las casas colindantes.

Como se ha señalado más arriba, se pretende conseguir para el patio interior de la parcela la condición de espacio exterior accesible, para lo que se habilitarán un acceso de entrada y otro de salida para los vehículos de extinción de incendios, que determinarán la altura de la planta baja, al dejar un paso libre de al menos 4,50 m de altura libre por 5,00 m de anchura, compatible con la altura máxima de 5,50 m admisible para esta norma zonal.

En el caso de la altura de pisos, debido a la necesidad de contar con un sistema de ventilación interior de las viviendas conectado con un recuperador de calor para cumplir con la normativa vigente de ahorro energético y eficiencia energética que origina que el espacio de la cámara del falso techo tenga una altura mayor a la habitual, que aloje la red de conductos para este tipo de instalaciones, se establece una altura de 3,20 m entre los pisos.

10. Se autorizan balcones, balconadas, miradores, galerías, cuerpos cerrados volados, y terrazas que cumplan lo establecido en las condiciones generales de edificación para estos elementos.

En el diseño de las viviendas se definirán las soluciones a emplear por necesidades funcionales y de composición de las fachadas.

Burgos, octubre 2022.

Firmado digitalmente por Vicente Eduardo Ruiz. Fecha: 2 de noviembre de 2022.

La propiedad, Obra Filial Círculo Católico de Obreros de Burgos.

El arquitecto, Arturo González de la Fuente.