



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE BURGOS

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA

Anuncio del acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Burgos en sesión ordinaria celebrada el día 21 de junio de 2024, relativo a la aprobación definitiva del estudio de detalle sobre la parcela EQ-CO-PAS-2. Burgos. Ref. catastral 4803601VM4940S promovido por la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León, SOMACYL.

En la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda se tramita el expediente número 000013/2022 PLA-FOM relativo al «Estudio de detalle sobre la parcela EQ-CO-PAS-2. Burgos. Ref. catastral 4803601VM4940S», promovido por la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León, SOMACYL, según documento refundido presentado en el Ayuntamiento de Burgos el día 14 de mayo de 2024 y número de registro de entrada 2024035796, que tiene por objeto establecer la ordenación detallada de la citada parcela para la construcción de 200 viviendas colaborativas protegidas.

Con fecha 24 de mayo de 2024, el jefe del Departamento Jurídico y del Suelo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, emite informe con el tenor literal siguiente:

1. La Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Burgos, en sesión celebrada el día 27 de julio de 2023, acordó aprobar inicialmente el estudio de detalle sobre la parcela EQ-CO-PAS- 2. Burgos. Ref. catastral 4803601VM4940S promovido por la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León, SOMACYL, según documento presentado en el Ayuntamiento de Burgos el día 21 de julio de 2023 y número de registro de entrada 2023043606 y 2023043628 que tiene por objeto establecer la ordenación detallada de la citada parcela para la construcción de 200 viviendas colaborativas protegidas, así como someter este asunto a información pública de un mes, mediante publicación de anuncios en medios de difusión correspondientes, a contar a partir del día siguiente al de la publicación del último de los anuncios preceptivos.

2. El citado anuncio se publicó el día 31 de julio de 2023 en la página web del ayuntamiento, el día 7 de agosto de 2023 en el Boletín Oficial de Castilla y León número 153, el día 23 de septiembre 2023 en la prensa local y en el tablón de anuncios desde el 31 de julio al 1 de septiembre de 2023.

Vencido el plazo de información pública se ha comprobado que no se ha recibido ningún escrito de alegaciones particulares.

3. Solicitados los informes sectoriales según establece el artículo 52.4 de la LUCyL, se han recibido en el Registro General del ayuntamiento primero y en la Gerencia de Urbanismo, después, los siguientes informes:



– Informe favorable remitido desde la Secretaría General de Telecomunicaciones con fecha de registro general de entrada en el ayuntamiento del día 11 de septiembre de 2023.

– Informe remitido desde la Comisión de Patrimonio Cultural con fecha de registro general de entrada en el ayuntamiento del día 15 de marzo de 2024, indicando que no necesita ser informado por dicha comisión.

– Informe favorable remitido desde la Agencia de Protección Civil con fecha de registro general de entrada en el ayuntamiento del día 9 de agosto de 2023.

– Informe favorable remitido desde la Confederación Hidrográfica del Duero con fecha de registro general de entrada en el ayuntamiento del día 9 de octubre de 2023.

– Informe remitido desde la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha de registro general de entrada en el ayuntamiento del día 19 de diciembre de 2023, indicando que para poder seguir con la tramitación del estudio de detalle deberá completarse y justificarse las cuestiones señaladas sobre contenido y tramitación antes de la aprobación definitiva.

– Informe remitido desde la Dirección General de Aviación Civil con fecha de registro general de entrada en el ayuntamiento del día 12 de diciembre de 2023.

4. Con fecha 21 de diciembre de 2023, se da traslado al promotor de los informes sectoriales recibidos, reiterándose nuevamente dicho trámite con fecha 11 de abril de 2023 mediante correo electrónico.

5. Con fecha 25 de abril de 2024, el promotor presenta en el registro general del ayuntamiento documento refundido del estudio de detalle de referencia, a fin de atender las cuestiones señaladas en los informes sectoriales.

6. Con fecha 30 de abril de 2024, la arquitecto municipal del Departamento de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda emite informe desfavorable sobre el documento presentado por el promotor con fecha 25 de abril de 2024 por considerar que, si bien algunas de las cuestiones señaladas en los informes sectoriales han sido solventadas, restan algunas por cumplimentar (informe de aviación civil y cuadro comparativo de determinaciones).

7. Notificado dicho informe técnico al promotor, este presentó en el registro de entrada del Ayuntamiento de Burgos el día 3 de mayo 2024, un nuevo documento al objeto de atender las cuestiones puestas de manifiesto en los informes sectoriales.

8. Con fecha 7 de mayo de 2024, la arquitecto municipal del Departamento de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda emite informe desfavorable sobre el documento presentado por el promotor con fecha 3 de mayo de 2024 al considerar que si bien la mayor parte de las cuestiones señaladas en los informes sectoriales han sido solventadas, resta por corregir el cuadro comparativo de determinaciones.

9. Notificado dicho informe técnico al promotor, este presentó en el registro de entrada del Ayuntamiento de Burgos el día 9 de mayo 2024, un nuevo documento al objeto de atender las cuestiones puestas de manifiesto en los informes sectoriales.



10. Con fecha 13 de mayo 2024, la arquitecto municipal del Departamento de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda emite informe desfavorable sobre el documento presentado por el promotor con fecha 9 de mayo de 2024 al considerar que si bien la mayor parte de las cuestiones señaladas en los informes sectoriales han sido solventadas, resta aún por corregir correctamente el cuadro comparativo de determinaciones.

11. Notificado dicho informe técnico al promotor, este presentó en el registro de entrada del Ayuntamiento de Burgos el día 14 de mayo 2024, un nuevo documento refundido para su aprobación definitiva.

12. Con fecha 15 de mayo de 2024, la arquitecta del Departamento de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda considera que las cuestiones señaladas en los informes sectoriales han sido solventadas, por lo que el documento refundido puede ser informado favorablemente para su aprobación definitiva.

Fundamentos jurídicos. –

De conformidad con el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el artículo 153 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Castilla y León y la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Considerando cumplimentada la tramitación para recabar los informes sectoriales en los plazos previstos en las mencionadas normas y no constando la presentación de alegación alguna al documento aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, nada obsta para elevar al excelentísimo ayuntamiento Pleno, previo dictamen favorable del Consejo de Administración de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, la propuesta de aprobación definitiva del estudio de detalle sobre la parcela EQ-CO-PAS-2. Burgos. Ref. catastral 4803601VM4940S promovido por la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León, SOMACYL, según documento refundido presentado en el Ayuntamiento de Burgos el día 14 de mayo de 2024 y número de registro de entrada 2024035796 que tiene por objeto establecer la ordenación detallada de la citada parcela para la construcción de 200 viviendas colaborativas protegidas.

Con fecha 4 de junio 2024, el Consejo de Administración de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda en sesión ordinaria, dictaminó favorablemente la aprobación definitiva del estudio de detalle referido.

Por todo cuanto antecede, se propone someter 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, previo dictamen del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, el siguiente



ACUERDO

Primero. – Aprobar definitivamente el estudio de detalle sobre la parcela EQ-CO-PAS-2. Burgos. Ref. catastral 4803601VM4940S promovido por la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León, SOMACYL, según documento refundido presentado en el Ayuntamiento de Burgos el día 14 de mayo de 2024 y número de registro de entrada 2024035796, que tiene por objeto establecer la ordenación detallada de la citada parcela para la construcción de 200 viviendas colaborativas protegidas.

Segundo. – Notificar el presente acuerdo al promotor y de conformidad con el artículo 61.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, notificarlo asimismo a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, remitiéndoles un ejemplar del instrumento aprobado en soporte digital y solo a esta última, además, un ejemplar diligenciado del instrumento aprobado.

Tercero. – De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.2 de antedicha norma, publicar el presente acuerdo en la página web del ayuntamiento y en el Boletín Oficial de Castilla y León. A efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, como anexo al acuerdo se publicarán en el 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 del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal 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.



RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL ESTUDIO DE DETALLE

I MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA.
 - 1.1. Objeto del estudio de detalle.
 - 1.2. Agentes.
 - 1.2.1. Autores del encargo.
 - 1.2.2. Equipo redactor.
 - 1.3. Antecedentes.
 - 1.4. Justificación legal.
 - 1.5. Marco jurídico.
 - 1.6. Delimitación del ámbito y características de la parcela.
 - 1.7. Información catastral.
 - 1.8. Determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente.
 - 1.8.1. Normativa de aplicación para este estudio de detalle.
 - 1.8.2. Cumplimiento del artículo 73. Condiciones de ordenación para los equipamientos.
 - 1.8.3. Parámetros urbanísticos de aplicación para el estudio de detalle.
 - 1.8.4. Justificación de la no disminución de espacios libres y otras dotaciones públicas en la zona.
 - 1.8.5. Ficha urbanística.
 - 1.9. Análisis de impactos, riesgos y afecciones.
 - 1.9.1. Protección ciudadana y análisis de riesgos.
 - 1.9.2. Afección por servidumbre aeronáutica del aeropuerto de Burgos.
 - 1.9.3. Afección por seguridad lejana de campo de tiro de Villatoro.
 - 1.9.4. Afección por ruido.
 - 1.9.5. Afección a redes públicas energéticas y de comunicaciones electrónicas.
 - 1.9.6. Afección al dominio público hidráulico.
 - 1.9.7. Soleamiento.
 - 1.9.8. Accesibilidad.
 - 1.9.9. Impacto de género.
 - 1.9.10. Patrimonio cultura.
 - 1.9.11. Evaluación ambiental.
2. MEMORIA VINCULANTE (JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN).
 - 2.1. Objetivos generales de la ordenación propuesta y usos.

Sostenibilidad económica y energética.

Continuidad urbana.
 - 2.2. Criterios generales de la ordenación.
 - 2.2.1. Condicionantes de la ordenación general del estudio de detalle.
 - 2.2.2. Descripción y justificación de la solución adoptada y su adecuación a la normativa urbanística de aplicación.



3. ORDENANZAS REGULADORAS.

- 3.1. Posición de la edificación. Bajo rasante, sobre rasante y ático.
- 3.2. Ocupación de la edificación.
- 3.3. Edificabilidad y número máximo de viviendas.
- 3.4. Alturas de la edificación.
- 3.5. Distancia mínima entre edificaciones.
- 3.6. Vuelos.
- 3.7. Longitudes máximas de fachada.
- 3.8. Condiciones volumétricas.
- 3.9. Condiciones de uso.
- 3.10. Otras condiciones.
- 3.11. Ficha ordenanzas reguladoras.

4. RESUMEN EJECUTIVO.

II PLANOS

1. PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I.00. Situación.
- I.01. Emplazamiento.
- I.02. Planeamiento vigente. Planeamiento asumido. PGOU.
- I.03. Planeamiento vigente. Ordenación detallada. PGOU.
- I.04. Mapa estratégico de ruidos.
- I.05. Zonificación acústica.
- I.06. Delimitación de zonas inundables.
- I.07. Riesgo de inundación.
- I.08. Afecciones. Estudio hidrológico.
- I.09. PGOUB. Redes de telecomunicaciones.
- I.10. PGOUB. Redes e infraestructuras.
- I.11. PGOUB. Movilidad.
- I.12. Topografía. Cotas.
- I.13. Topografía. Servicios existentes.
- I.14. Servidumbre campo de tiro.
- I.15. Proyecto de urbanización. Red de saneamiento-pluviales.
- I.16. Proyecto de urbanización. Red de saneamiento-fecales.
- I.17. Proyecto de urbanización. Red de abastecimiento.
- I.18. Proyecto de urbanización. Red eléctrica.
- I.19. Proyecto de urbanización. Red de telecomunicaciones.
- I.20. Proyecto de urbanización. Red de gas.
- I.21. Proyecto de urbanización. Recogida neumática de RSU.



2. PLANOS DE ORDENACIÓN.

O.01. Alineaciones. Área de movimiento b/r y s/r.

O.02. Perfiles de la edificación.

O.03. Perspectivas.

O.04. Sólido capaz.

O.05. Servidumbres aeronáuticas (I, cotas altimétricas).

O.06. Servidumbres aeronáuticas (II, operaciones de aeronaves).

O.07. Soleamiento.

En Burgos, a 5 de agosto de 2024.

El gerente de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda,
Fernando Inés Gallo

* * *



2. MEMORIA VINCULANTE (JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN)

2.1. *Objetivos generales de la ordenación propuesta y usos.*

Sostenibilidad económica y energética.

Este aumento en la altura permite un mayor aprovechamiento y reducción de circulaciones, reducción de costes en la construcción, facilidad de mantenimiento, y mejor aislamiento y comportamiento energético.

Continuidad urbana.

La fijación de una nueva altura máxima establece una continuidad con las parcelas cercanas que tienen el mismo uso, el residencial, mejorando así el diálogo con el contexto urbano.

2.2. *Criterios generales de la ordenación.*

2.2.1. *Condicionantes de la ordenación general del estudio de detalle.*

Una parcela de gran dimensión, de forma rectangular que genera dos linderos paralelos de gran longitud y que sumado a una topografía de parcela casi plana podrían generar un tejido residencial excesivamente homogéneo y uniforme.

La dualidad marcada en la parcela, limitando al sur por la vega del río, y al norte con un tejido residencial parcialmente consolidado obliga a ordenar la edificación de diferente forma en estos dos frentes longitudinales.

Se adjunta el siguiente cuadro comparativo de parámetros urbanísticos entre los valores actuales y los propuestos para el uso dotacional de equipamiento de contingencia.

Cuadro comparativo de Parámetros Urbanísticos entre los valores actuales y los propuestos para el uso dotacional de Equipamiento de contingencia		
	PGOU BURGOS	Propuesto
Ocupación de la edificación.	A definir en el Estudio de Detalle	0,5 m ² /m ² sobre rasante. 1 m ² /m ² bajo rasante.
Edificabilidad.	A definir en el Estudio de Detalle	1,5 m ² t/m ² s
Alturas de la edificación.	A definir en el Estudio de Detalle	5 plantas + ático (B+4+A)
Altura Máxima de la edificación.	No se define	16,65 m.
Ancho de crujía máximo	No se define	20 metros en alineación Norte.
Distancia mínima entre edificaciones.	No se define	16,65 m.
Retranqueos	No se define	Alineación obligatoria en lindero norte. Áticos: 3 metros a fachadas.
Longitudes máximas de fachada.	No se define	80 metros en Lindero Norte. 40 metros en Lindero Sur.
Número máximo de viviendas	No procede por ser cambio legislativo	200
Superficie útil máxima de vivienda	No procede por ser cambio legislativo	60 m ²
Sup. mínima Serv. Comunes / vivienda	No procede por ser cambio legislativo	3 m ² /viv.

2.2.2. Descripción y justificación de la solución adoptada y su adecuación a la normativa urbanística de aplicación.

La ordenación trata de evitar la construcción de manzanas compactas de dimensiones excesivamente grandes, buscando la permeabilidad con el área del río.



Mediante el establecimiento de las condiciones volumétricas (altura máxima, alineaciones y ocupación) se persiguen la flexibilidad en el planteamiento de los proyectos de edificación, la mayor eficiencia energética y económica y la optimización de los recursos necesarios para su desarrollo.

Se pretende responder al contexto urbano, buscando cierta continuidad en la zona residencial y hacia el parque lineal del Vena favoreciendo la permeabilidad y diferentes alternativas de conexión para facilitar el acceso a este recurso tan valioso para el barrio.

Con el objeto de armonizar la edificación residencial resultante del proceso edificatorio se establece la posibilidad de construir, sobre la última planta permitida, una planta de ático.

La normativa planteada aspira a no condicionar más allá de lo necesario el diseño arquitectónico y espacial. Por otra parte, en lo referente a los espacios libres de la parcela:

Artículo 131 PGOUB.

Los espacios libres de la parcela serán de carácter público y de uso privativo mediante concesión a 50 años. El artículo 131 no contempla esta posibilidad, pero debe entenderse que el mantenimiento corresponderá al concesionario.

Artículo 132 PGOUB.

La parcela irá vallada, pero no pueden establecer unas condiciones en este estudio de detalle dado el procedimiento futuro previsto por la administración para su desarrollo (concurso de arquitectura). En cualquier caso, el resultado deberá contemplar lo especificado en el artículo 132 PGOUB.

Artículo 143.5 PGOUB.

Por la misma razón que el caso anterior, dado el procedimiento futuro previsto por la administración para su desarrollo (concurso de arquitectura), este estudio de detalle no puede precisar lo exigido por el artículo 143.5 para garantizar la accesibilidad de los espacios libres para el paso y maniobra de un vehículo de bomberos. Deberá ser el futuro proyecto de arquitectura el que justifique y garantice el cumplimiento de los requisitos exigidos por el artículo 143.5 PGOUB. De igual manera, deberán ser atendidas las prescripciones recogidas en el documento básico DB SI 5 del Código Técnico de la Edificación relativas a condiciones de aproximación y entorno para la intervención de bomberos.

Artículo 41.a PGOUB.

Este artículo del PGOUB, sobre las condiciones de vivienda exterior, es de obligado cumplimiento para el proyecto de arquitectura y en ese sentido será este quien deberá justificar la adecuación de las viviendas que proponga.

Artículo 85 a 92 PGOUB.

Los artículos del 85 al 92, que detallan las condiciones específicas del uso garaje-aparcamiento, al igual que se ha especificado en los párrafos anteriores, son cuestiones finalistas de detalle propias de los instrumentos de ejecución y serán definidos en el futuro proyecto de edificación que se desarrolle en la parcela, cumpliendo los requisitos exigidos en dichos artículos.



3. ORDENANZAS REGULADORAS

3.1. Posición de la edificación. Bajo rasante, sobre rasante y ático.

Se establece alineación obligatoria en lindero norte, sin posibilidad de retranqueo. En el resto de los linderos no se establecen alineaciones obligatorias.

Se establece ancho máximo de crujía en alineación norte de 20 metros. No se establecen fondos de edificación.

3.2. Ocupación de la edificación.

La ocupación máxima de la edificación sobre rasante se establece en $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de suelo. (5.430,89 m^2 de ocupación máxima sobre rasante).

La ocupación máxima de la edificación bajo rasante se establece en $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de suelo. (10.861,77 m^2 de ocupación máxima bajo rasante).

El espacio no ocupado por la edificación tendrá consideración de espacio privativo vinculado a las viviendas colaborativas que se desarrollen en el futuro.

Espacios libres.

Todos los espacios libres que resulten como espacio privado vinculado a las viviendas, se entenderá que cumplirán la condición de espacio exterior accesible, cumpliendo los objetivos establecidos en el apartado 2.2.2 de la memoria vinculante.

3.3. Edificabilidad y número máximo de viviendas.

Se ha fijado el parámetro de edificabilidad en el $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ dado que es suficiente para albergar el proyecto de viviendas colaborativas deseado y para cumplir los objetivos establecidos en el apartado 2.1 de la memoria vinculante.

Edificabilidad máxima: $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ s (16.292,66 m^2).

Los criterios de medición de la superficie construida a efectos del cómputo de la edificabilidad en los proyectos de edificación serán los establecidos en la sección 4, artículo 135 del Plan General de 2014.

El número máximo de viviendas será de 200 unidades.

3.4. Alturas de la edificación.

Altura máxima: cinco plantas (baja más cuatro) y 16,65 metros de altura medidos desde la cota de origen y referencia a la cara inferior del último forjado en el punto medio de la fachada, entendiéndose que este queda determinado por la mitad de la longitud total del lado perteneciente a la alineación.

Altura de planta: con objeto de enrasar la línea de forjados de los techos de planta baja, dicha altura se medirá desde el punto medio de la fachada, estableciéndose en ese punto una altura obligatoria de 4,25 metros a la cara inferior del forjado de techo de planta baja, de manera que el resto de las alturas quedarán condicionadas a la pendiente existente de la calle. En cualquier caso, deberá quedar asegurada la continuidad en lo que a altura se refiere, del forjado de techo de planta baja en todos los edificios que se construyan en la parcela.



Planta baja: la altura mínima, en todo caso, será de 3,30 metros.

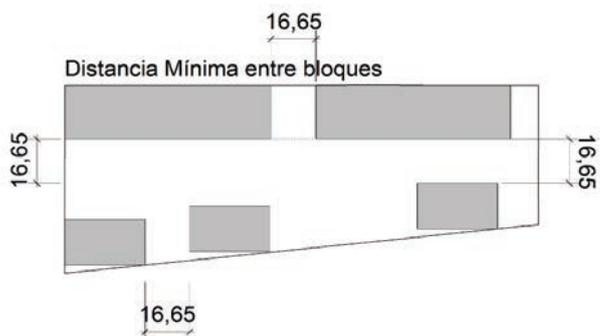
Planta semisótano: será de aplicación el artículo 138 del PGOU de Burgos.

Planta ático: será la establecida en el Plan General en su artículo 138, epígrafe 7, donde se fijan retranqueos mínimos a todas las fachadas de 3,00 metros.

3.5. Distancia mínima entre edificaciones.

Para garantizar las condiciones de soleamiento y la permeabilidad visual se establece una distancia mínima entre edificios independientes de igual a la altura de cornisa máxima (16,65 m).

Se entiende que un edificio cumple una distancia determinada a otro, cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra línea de edificación es igual o superior a dicha dimensión.



3.6. Vuelos.

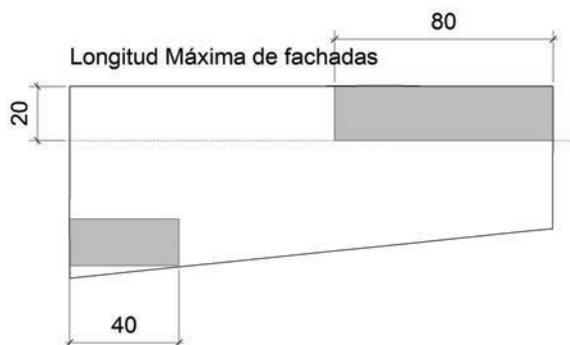
Se admiten los vuelos definidos en el artículo 177 del planeamiento vigente, el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos.

3.7. Longitudes máximas de fachada.

En el lindero norte la longitud máxima de fachada será de 80 m.

En los linderos este y oeste la longitud máxima de fachada sin limitación. En el lindero sur la longitud máxima de fachada será de 40 m.

A los efectos de medición, las terrazas forman parte de las fachadas.





3.8. Condiciones volumétricas.

Las condiciones volumétricas para las futuras edificaciones que no quedan especificadas en los puntos anteriores atenderán a las especificaciones del planeamiento vigente, el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, y en particular:

- Artículo 146. Condiciones de los patios de parcela.
- Artículo 177. Vuelos y entrantes en las fachadas.
- Artículo 178. Cornisas y aleros.

3.9. Condiciones de uso.

La parcela mantiene su carácter dotacional, ya que solamente se realiza una cesión de 50 años para la ejecución de las viviendas colaborativas protegidas. Transcurrido el periodo de cesión, la parcela y su contenido retornarán de nuevo a la propiedad municipal.

El uso admitido es, por lo tanto, el de viviendas colaborativas protegidas, entendidas como las edificaciones habitables con servicios comunes que sean así calificadas por la administración de la Comunidad de Castilla y León por destinarse al alojamiento en alquiler de personas incluidas en colectivos de especial protección, particularmente jóvenes, o bien mediante cesión en precario cuando se trate de personas en riesgo de exclusión social, y cumplir las demás condiciones que se señalan en el artículo 48 de esta ley.

En todos los niveles computables a efectos de altura (B+4) se admite el uso residencial: vivienda colectiva.

En planta ático solo se admitirán locales al servicio de la comunidad, zonas comunes, instalaciones, trasteros, etc. No se admite el uso residencial en el ático.

Las viviendas colaborativas deberán contar con un máximo de 60 m² útiles. El conjunto deberá disponer como mínimo de 3 m² de superficie destinada a servicios comunes por vivienda.

3.10. Otras condiciones.

Las presentes ordenanzas reguladoras fijan las condiciones para las futuras edificaciones. Para todo lo no dispuesto en ellas se atenderán las especificaciones del planeamiento vigente, el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, y en particular todo lo referido a la edificación residencial, Sección 4 Norma Zonal REA: edificación abierta.

- Artículo 296. Ámbito de aplicación.
- Artículo 297. Obras admisibles.
- Artículo 298. Condiciones de la edificación de nueva planta.
- Artículo 299. Régimen de usos.

Los futuros proyectos de urbanización y de arquitectura deberán tener en cuenta que la parcela se incluye dentro del área de máxima crecida ordinaria (10 años) en el cauce del río Vena y, por lo tanto, deberán justificar el cumplimiento del artículo 246.3 del PGOU de Burgos, que dispone:



«Medidas para mejorar y prevenir los impactos generados por riesgos: (...) 3) Riesgos de inundación: gran parte del suelo urbano y urbanizable, presenta riesgo de inundación. Aquellos con un periodo de retorno más corto (10 años) se encuentran exentos de la urbanización. Se establece como medida con carácter preventivo la exclusión de la urbanización de aquellas zonas afectadas por riesgo de inundación. En caso de imposibilidad de esto, los futuros desarrollos deberán contar con las medidas de contención necesarias para garantizar la seguridad de los futuros habitantes y usuarios».

3.11. *Ficha ordenanzas reguladoras.*

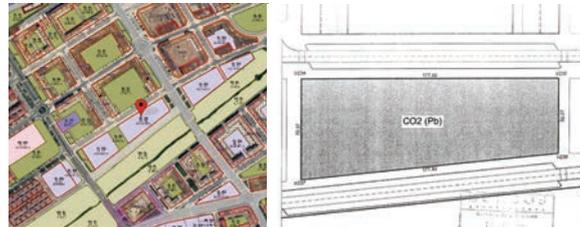
Parámetros Urbanísticos	
Ocupación de la edificación.	0,5 m²/m² sobre rasante. 1 m²/m² bajo rasante.
Ancho de crujía máximo	20 metros en alineación norte.
Edificabilidad.	1,5 m²/m²
Alturas de la edificación.	Cinco plantas + ático (B+4+A).
Altura Máxima de la edificación.	16,65 m.
Distancia mínima entre edificaciones.	16,65 m.
Retranqueos	Alineación obligatoria en lindero norte. Áticos: 3 metros a fachadas.
Longitudes máximas de fachada.	80 metros en Lindero Norte. 40 metros en Lindero Sur.
Número máximo de viviendas	200
Superficie útil máxima de vivienda	60 m²
Superficie mínima destinada a servicios comunes por vivienda	3 m²/viv.

4. RESUMEN EJECUTIVO

Parcela EQ-CO-PAS-2 en Burgos destinada a equipamiento de contingencia sobre la que se desarrolla un estudio de detalle para implantar en ella viviendas colaborativas protegidas por parte de la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León (SOMACYL), sobre la base de la modificación del artículo 45 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León.

La parcela EQ-CO-PAS-2 se encuentra en el extremo sur-este del mismo, tiene forma trapezoidal con una superficie neta de 10.861,77 m² según el levantamiento topográfico realizado con fecha junio de 2022 y de 10.852,90 según ficha de parcela del PGOU de Burgos y Catastro (la referencia catastral de la parcela es 4803601VM4940S). El uso determinado es dotacional (equipamientos contingencia).

La parcela es de propiedad pública derivada de los suelos de cesión legal de sistema local de equipamientos del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-3.



Sus linderos son:

- Norte: línea recta de 176,92 metros con calle Lazarillo de Tormes.
- Sur: línea recta de 177,88 metros con parcela resultante V1 destinada a red viaria; en su tramo denominado Vial 5. Viario peatonal que discurre paralelo al cauce del río Vena como sistema general existente.
- Este: línea recta de 52,53 metros con parcela resultante V1 destinada a red viaria (espacio peatonal que formará parte de la calle Esteban Sáez Alvarado.
- Oeste: línea recta de 70,47 metros con eje peatonal de conexión de la calle José Vicente del Val con el parque lineal del Vena.

Se fijan los siguientes parámetros urbanísticos. Para lo no dispuesto en ellos, se atenderán las especificaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, y en particular lo referido a la edificación residencial Norma Zonal REA: edificación abierta.

Parámetros Urbanísticos	
Ocupación de la edificación.	0,5 m²/m² sobre rasante. 1 m²/m² bajo rasante.
Ancho de crujía máximo	20 metros en alineación norte.
Edificabilidad.	1,5 m²/m²
Alturas de la edificación.	Cinco plantas + ático (B+4+A).
Altura Máxima de la edificación.	16,65 m.
Distancia mínima entre edificaciones.	16,65 m.
Retranqueos	Alineación obligatoria en lindero norte. Áticos: 3 metros a fachadas.
Longitudes máximas de fachada.	80 metros en Lindero Norte. 40 metros en Lindero Sur.
Número máximo de viviendas	200
Superficie útil máxima de vivienda	60 m²
Superficie mínima destinada a servicios comunes por vivienda	3 m²/viv.

La parcela no pierde su carácter dotacional, sino que solamente se realiza una cesión de 50 años para la ejecución de las viviendas colaborativas protegidas. Transcurrido el periodo de cesión, la parcela y su contenido retornarán de nuevo a la propiedad municipal. El presente estudio de detalle se limita a la ordenación de volúmenes interiores de la parcela, de manera que no se altera la ordenación vigente. No afecta a los espacios libres públicos, a los equipamientos públicos ni a ninguna otra dotación pública preexistente ni prevista y, por lo tanto, no se da la disminución de espacios verdes ni de otras dotaciones, ni se da la necesidad de proponer otros nuevos. No es necesaria la suspensión del otorgamiento de licencias en ningún ámbito ni la tramitación de otros procedimientos.