



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 18 de octubre de 2024, relativo a la aprobación definitiva del «estudio de detalle para la ordenación detallada de las parcelas EQ-CO-BPI-1 y EQ-CO-BPI-2» promovido por iniciativa del Ayuntamiento de Burgos según documento redactado con fecha 8 de octubre de 2024 por el arquitecto de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda del Ayuntamiento de Burgos, D. Antonio Cámara Alarcón.

En la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda se tramita el expediente 1/2024 EST-PGOU relativo al «estudio de detalle para la ordenación detallada de las parcelas EQ-CO-BPI-1 y EQ-CO-BPI-2» promovido por iniciativa del Ayuntamiento de Burgos según documento redactado con fecha 8 de octubre de 2024 por el arquitecto de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda del Ayuntamiento de Burgos, D. Antonio Cámara Alarcón.

Con fecha 10 de octubre 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:

«Antecedentes. –

1. – La Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Burgos, en sesión celebrada el día 21 de marzo de 2024, acordó aprobar inicialmente el “estudio de detalle para la ordenación detallada de las parcelas EQ-CO-BPI-1 y EQ-CO-BPI-2” promovido por iniciativa del Ayuntamiento de Burgos según documento redactado con fecha 13 de marzo de 2024 por el arquitecto de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda del Ayuntamiento de Burgos, D. Antonio Cámara Alarcón, 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 en la página web del ayuntamiento el día 1 de abril de 2024, en el Boletín Oficial de Castilla y León n.º 66 el día 4 de abril de 2024, en la prensa local el día 3 de abril de 2024 y en el tablón de anuncios desde el 26 de marzo al 26 de abril de 2024.

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

4. – 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 por la Dirección General de Aviación Civil (Secretaría General de Transportes y Movilidad), con fecha de registro general de entrada en el ayuntamiento, el día 3 de junio de 2024.

– Informe favorable remitido por la Confederación Hidrográfica del Duero, con fecha de registro general de entrada en el ayuntamiento, el día 9 de octubre de 2024.

– Informe de 8 de agosto de 2024, remitido desde la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio (Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo), con fecha de registro general de entrada en el ayuntamiento, el día 13 de agosto de 2024, concluyendo que “procede seguir con la tramitación del estudio de detalle para la ordenación detallada de las parcelas EQCO-BPI-1 y EQ-CO-BPI-2 del PGOU de Burgos, promovido por el Ayuntamiento de Burgos; si bien, deberá completarse el documento de Acuerdo con las cuestiones formales que se han indicado, antes de su aprobación definitiva”.

5. – Con fecha 8 de octubre de 2024, el arquitecto del Departamento de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, redactor del documento de la modificación, aporta al expediente electrónico un nuevo documento de esta modificación con el fin de cumplimentar las observaciones señaladas en el informe de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio referido.

Los cambios que incorpora este nuevo documento respecto del que fue aprobado inicialmente se relacionan en el informe de control de cambios realizado por este mismo técnico municipal con fecha 10 de octubre de 2024, en los siguientes términos:

“El informe previo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo emitido el día 8 de agosto de 2024, contemplaba una serie de consideraciones que debían ser incorporadas al documento objeto de tramitación. En particular se señalaban dos cuestiones:

‘... deberá completarse la identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones que completan la ordenación vigente, así como aquellas que la alteran, reflejando el estado actual y el propuesto, tanto en la memoria como gráficamente, todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 169.3.b. 2º del RUCyL.

2.º – En la Memoria informativa parece existir un error donde se señala ‘que la parcela EQCO-BPI-1 se encuentra incluida entre las que el planeamiento contempla como vinculadas a la Universidad de Burgos, que se recogen en el artículo 74 de la normativa’: en el PGOU, la parcela recogida en el citado precepto como vinculada a la universidad es la denominada EQ-CO-BPI-2’.

Informe. –

Para atender a este requerimiento se han realizado una serie de cambios en el documento para aprobación definitiva.

En relación a la primera cuestión, se ha incluido:

– En el apartado “1.7. Descripción urbanística del ámbito” de la memoria informativa la identificación de las determinaciones de ordenación definidas en el “estudio de detalle



de ordenación de volúmenes en parcela EC-1 del entorno del ámbito del API-16.01, Unidad de Actuación S-24, del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos”, aprobado mediante Acuerdo de Pleno adoptado en la sesión ordinaria celebrada el día 22 de julio de 2016, que establece la ordenación detallada vigente en el ámbito en la actualidad.

– Plano “PI-04b planeamiento vigente ED previo” en el que se reproduce el plano de ordenación detallada propuesta en el estudio de detalle anteriormente señalado.

En este mismo sentido, tal y como se detalla en el documento que ahora se aprueba, la nueva ordenación propuesta sustituye completamente a la vigente, lo que se justifica en la memoria vinculante.

Con respecto a la segunda cuestión, efectivamente, existía un error que ha sido subsanado haciendo referencia a la parcela correcta, es decir, a la EQ-CO-BPI-2, que es la que figura en el artículo 74 de la normativa urbanística del PGOU (pág. 8 del documento para aprobación definitiva)”.

Fundamentos jurídicos. –

Vistos 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 Urbanismo 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 que se han recabado los preceptivos informes sectoriales y habiendo transcurrido los plazos previstos en las mencionadas normas, nada obsta para elevar al Excmo. ayuntamiento Pleno, previo dictamen del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, la propuesta de aprobación definitiva del estudio de detalle para la ordenación detallada de las parcelas EQ-CO-BPI-1 y EQ-CO-BPI-2” promovido por iniciativa del Ayuntamiento de Burgos según documento redactado con fecha 8 de octubre de 2024 por el arquitecto de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda del Ayuntamiento de Burgos, D. Antonio Cámara Alarcón».

Por todo cuanto antecede, se propone someter al Excmo. 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 la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, el siguiente acuerdo:

Primero. – Aprobar definitivamente el estudio de detalle para la ordenación detallada de las parcelas EQ-CO-BPI-1 y EQ-CO-BPI-2” promovido por iniciativa del Ayuntamiento de Burgos según documento redactado con fecha 8 de agosto de 2024 por el arquitecto de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda del Ayuntamiento de Burgos, D. Antonio Cámara Alarcón. Los cambios que presenta este documento respecto del aprobado inicialmente se refieren en el apartado 5 de antecedentes y obedecen a la subsanación requerida en el informe de 8 de octubre de 2024 de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio (Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo).



Segundo. – Notificar el presente Acuerdo, de conformidad con el artículo 61.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, 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 la 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. En todo caso, el documento a publicar como consecuencia de esta aprobación, debe cumplir el requisito sobre ocultación de datos sujetos a protección por Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales.

Cuarto. – Facultar al presidente del Consejo 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

ÍNDICE. –

1. – *Memoria informativa.*

1.1. – Antecedentes y objetivos.

1.2. – Promotor.

1.3. – Redactor del documento.

1.4. – Marco normativo.

1.5. – Ámbito del estudio de detalle.

1.6. – Régimen de propiedad del suelo.

1.7. – Descripción urbanística del ámbito.

2. – *Memoria vinculante.*

2.1. – Objeto.

2.2. – Justificación de la propuesta de ordenación y acreditación de interés general.

2.3. – Descripción de la ordenación volumétrica.

2.3.1. Sólido capaz.

2.3.2. Edificabilidad.

2.3.3. Condiciones de posición de la edificación.

2.3.4. Uso pormenorizado.

2.3.5. Espacios libres de parcela.

2.3.6. Dotación de aparcamientos.

2.3.7. Fases de ejecución.

2.4. – Respeto a los objetivos de ordenación y determinaciones del PGOUB.

2.4.1. Integración de la edificación propuesta.

2.4.2. Justificación de que no se alteran las condiciones de ordenación general previstas en el plan y la inexistencia de perjuicios sobre las fincas colindantes.

2.4.3. Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación respecto de las fincas colindantes.

2.4.4. Justificación de la no disminución de espacios libres y de otras dotaciones públicas.

2.4.5. Cuadro de características.

2.5. – Resumen ejecutivo.

2.5.1. Plano de situación del ámbito ordenado. Alcance de la ordenación propuesta.

3. – *Afecciones a la normativa sectorial.*

3.1. – Protección del patrimonio cultural.

3.2. – Afección a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.



- 3.3. – Afección a redes públicas de infraestructuras energéticas.
- 3.4. – Afección a redes públicas de comunicaciones electrónicas.
- 3.5. – Afección a las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos.
- 3.6. – Afección al dominio público hidráulico.
- 3.7. – Justificación acústica.
- 3.8. – Accesibilidad y supresión de barrera.
- 3.9. – Trámite ambiental.
- 3.10. – Impacto de género y sobre otros colectivos.
- 4. – *Estudio económico.*
- 5. – *Contenido del documento y firma.*

En Burgos, a 25 de octubre de 2024.

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

* * *



2. – MEMORIA VINCULANTE

2.1. – Objeto.

El objeto de este documento es establecer las determinaciones de ordenación detallada de las parcelas de equipamiento EQ-CO-BPI-1 y EQ-CO-BPI-2, de manera que se pueda ubicar en ellas equipamientos vinculados a la Universidad de Burgos. En particular, se prevé la implantación de un centro destinado a la enseñanza, a la investigación y al impulso de iniciativas empresariales vinculadas a su desarrollo.

El volumen capaz que se define tiene en cuenta la aplicación de las determinaciones de ordenación detallada establecidas la normativa urbanística que integra el PGOUB. En este sentido, tiene especial incidencia en su definición la normativa relativa a la protección del arbolado existente, ya que determina la superficie de la parcela ocupable por la edificación.

Se define un volumen capaz que abarca y tiene continuidad en las dos parcelas, de manera que resulte posible implantar en ellas dos edificios aislados independientes, dos edificios adosados al lindero de contacto entre ambas, o incluso, en el caso de que se plantease la agregación o agrupación de las mismas, un único edificio que ocupase todo el volumen.

El estudio de detalle se ajusta a lo establecido en los artículos 131 a 136 del RUCyL y limita su contenido a completar las determinaciones de ordenación detallada establecidas por el planeamiento general, en particular, las señaladas en el artículo 94 del mismo reglamento. Del mismo modo, contiene todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y se ajusta a lo indicado en los artículos 19, 72 y 73.5.c.i) del vigente PGOUB 2014.

2.2. – Justificación de la propuesta de ordenación y acreditación de interés general.

Tal y como se indica en el apartado 1.1 de este documento, el ámbito objeto de este estudio de detalle ha sido objeto de sucesivas propuestas y proyectos que no han llegado a materializarse, pero que se han traducido en propuestas de ordenación detallada que, con el paso del tiempo y los cambios normativos que han ido surgiendo, han resultado obsoletas o inadecuadas.

En este contexto, el Ayuntamiento de Burgos, con el objetivo de facilitar la ejecución de lo previsto en el planeamiento urbanístico y de agilizar la implantación de un nuevo equipamiento, inicia la tramitación para establecer unas determinaciones de ordenación detallada lo suficientemente flexibles como para permitir la implantación de la parcela de cualquier tipo de equipamiento que se estime, que resulte adecuado a las condiciones urbanísticas del entorno y al carácter docente e investigador de los equipamientos vinculados a la Universidad de Burgos.

Esta actuación se enmarca en la necesidad de promover y facilitar la ejecución de lo previsto en el planeamiento urbanístico, lo que, en definitiva, redundará en el aseguramiento de que el uso del suelo se realiza de acuerdo con el interés general.



La ordenación detallada que se propone es completamente flexible, ya que su definición permite la implantación alternativa de diferentes tipologías edificatorias. El objetivo que se persigue con esta decisión es que no resulte necesario volver a tramitar otro estudio de detalle, con independencia de los equipamientos que se proponga implantar en las parcelas afectadas.

2.3. – Descripción de la ordenación volumétrica.

Tal y como se viene indicando, se pretende establecer una definición volumétrica completamente flexible, que permita la implantación de cualquier tipología edificatoria de manera alternativa. Para conseguir este objetivo se define un sólido capaz y unas condiciones de ubicación de la edificación dentro del mismo que permiten de manera alternativa la implantación de las siguientes tipologías edificatorias:

- Edificación adosada a lindero medianero.
- Edificaciones aisladas cada parcela.

El principal condicionante que se presenta a la hora de definir el sólido capaz es el arbolado presente en la parcela. Este conjunto vegetal se encuentra recogido como arboleda singular en la ficha AS108 del catálogo de árboles y arboledas del PGOUB, lo que implica la obligatoriedad de su conservación y mejora, tal y como se establece en el artículo 208.5.c) de la NU del PGOUB.

2.3.1. Sólido capaz.

El sólido capaz se define en base a los siguientes parámetros: área de movimiento, ocupación máxima y altura máxima.

El área de movimiento dentro de la que se puede ubicar la edificación se define por la alineación exterior de las parcelas y por el espacio que debe quedar vacante para asegurar la conservación de la arboleda protegida.

En este sentido, el artículo 208.5.f) establece una distancia de seguridad de 5 veces el diámetro del fuste medido a 1,50 metros de su base. Si aplicamos este estándar al diámetro del fuste del mayor de los ejemplares que se ubica en la parcela, resulta que la edificación debería separarse al menos 4,00 metros de cada uno de ellos. La realidad es que el diámetro de las copas de los ejemplares que componen la arboleda alcanzan los 8,00 metros de media, llegando en algunos casos a alcanzar los 11,00 metros, lo que hace necesario que la separación definida sea superior, tal y como puede apreciarse en el plano en el que se refleja la definición geométrica del área de movimiento.

La ocupación máxima se establece de manera específica en cada parcela:

– Parcela EQ-CO-BPI-1: ocupación máxima igual al 50% de la superficie de la parcela.

– Parcela EQ-CO-BPI-2: ocupación máxima igual al 70% de la superficie de la parcela. La altura máxima se establece de manera específica en cada parcela:



– Parcela EQ-CO-BPI-1: altura máxima igual a 10,00 metros. Dentro de esta dimensión el número de plantas que compongan la edificación y su posición con respecto a la rasante será libre.

– Parcela EQ-CO-BPI-2: altura máxima igual a 20,00 metros. Dentro de esta dimensión el número de plantas que compongan la edificación y su posición con respecto a la rasante será libre.

No se admite que la edificación exceda el sólido capaz en ningún caso. Es decir, están expresamente prohibidos vuelos que excedan de su delimitación en planta o construcciones por encima de la altura máxima. No obstante, dentro del volumen definido por el sólido capaz, la configuración de las fachadas y cubiertas será libre, de manera que se podrán componer o no por elementos que excedan de la línea de fachada o de la última planta que se defina en el proyecto, pero que no se ubiquen fuera del sólido capaz.

2.3.2. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima se establece de manera específica en cada parcela:

– Parcela EQ-CO-BPI-1: edificabilidad: 1,00 m²/m².

– Parcela EQ-CO-BPI-2: edificabilidad: 2,80 m²/m².

La concentración de la edificabilidad en la parcela EQ-CO-BPI-2 responde a las condiciones de ocupación que permite la disposición de la arboleda protegida en la parcela EQ-CO-BPI-1 y a la necesidad de maximizar el soleamiento de las edificaciones que se ubiquen en ambas parcelas para dar cumplimiento a lo señalado en el apartado 5.b) del artículo 73 de la NU del PGOUB.

2.3.3. Condiciones de posición de la edificación.

Dentro del sólido capaz la posición de la edificación en cada una de las parcelas es libre, con una salvedad. Se debe optar por:

– Configurar la edificación ubicada en cada parcela como edificación adosada al lindero de contacto entre parcelas, para lo que se deberá realizar un proyecto unitario que abarque a ambas.

– Configurar la edificación ubicada en cada parcela como edificación aislada. En este caso, se establecen las siguientes condiciones:

- Posición con respecto a las alineaciones libre, pudiendo situarse la edificación sobre ellas o retranqueada la distancia que se estime conveniente.

- Retranqueo obligatorio al lindero medianero entre parcelas que alcanzará una longitud mínima equivalente a la mitad de la altura de la edificación que se implante en la parcela.

- Retranqueo obligatorio entre edificaciones situadas dentro de la misma parcela con una longitud mínima igual a la altura de la edificación de mayor altura. En los casos en los que en los paramentos de las edificaciones que se contraponen solo abran huecos estancias no vivideras, este retranqueo se podrá reducir a 3,00 metros.



En ambos casos, queda asegurado el cumplimiento de lo señalado en el artículo 73.5.b) de la NU del PGOUB, que se refiere al nivel mínimo de asoleo que deben recibir, tanto las fachadas de las edificaciones permitidas sobre las parcelas colindantes y sobre la fachada sur de las edificaciones que se dispongan en las parcelas que se ordenan.

2.3.4. Uso pormenorizado.

Se podrá seleccionar como uso característico de la parcela cualquiera de los siguientes:

- Uso dotacional de equipamiento - Enseñanza (EQ-E).
- Uso dotacional de equipamiento - Servicios de la administración pública (SP-A).
- Uso dotacional de equipamiento - Otros servicios públicos (SP-V).

Seleccionado uno de ellos, los otros dos tienen el carácter de usos compatibles y se podrán implantar en edificio exclusivo o conviviendo en el mismo edificio en el porcentaje que se estime conveniente para que la configuración del equipamiento que se implante resulte adecuada.

2.3.5. Espacios libres de parcela.

Los espacios de la parcela vacantes de edificación presentarán unas características asimilables a las previstas en el PGOUB para los jardines públicos y se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a la configuración de áreas adecuadas para la estancia y descanso de los usuarios del equipamiento.

Deberán disponer, al menos, de un 70% de su superficie cubierta por especies vegetales. Por consiguiente, la superficie pavimentada no podrá superar el 30% de la superficie.

2.3.6. Dotación de aparcamientos.

El artículo 34 de la NU del PGOUB establece que en el uso dotacional se dispondrá una plaza de aparcamiento para vehículos por cada 100 m² de superficie edificada que se materialice en cada parcela.

De manera justificada, fundada en el cálculo del número de personas que se prevea que ocupen el edificio y en el ajuste de la dotación de aparcamiento a dicha ocupación, se podrá plantear el ajuste de este estándar en la medida que resulte conveniente cuando se desarrolle el proyecto de obra relativo al equipamiento a implantar en cada parcela.

2.3.7. Fases de ejecución.

El desarrollo completo de las parcelas, con independencia de la opción tipológica por la que se opte, se documentará en un proyecto de obra que podrá abarcar ambas parcelas, ceñirse exclusivamente a una o, incluso, referirse a la porción de una parcela que resulte necesario transformar para alcanzar su objetivo.

2.4. - Respeto a los objetivos de ordenación y determinaciones del PGOUB.

El PGOUB vigente no establece de manera completa la ordenación detallada de la parcela, pero señala en el artículo 73 de su NU las condiciones de ordenación para los equipamientos.



Este estudio de detalle tiene por objeto la definición de dicha ordenación detallada y no modifica ninguna de las determinaciones de ordenación general establecidas por el PGOUB vigente, limitándose a completar los parámetros precisos para ordenar los volúmenes edificables en las parcelas que son objeto del mismo.

Dichos parámetros tienen el carácter de determinaciones de ordenación detallada, por lo que las determinaciones recogidas en el presente estudio de detalle no alteran la ordenación general del vigente PGOUB.

Por tanto, el objetivo y la propuesta de ordenación de este estudio de detalle respeta las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que se señalan en otros instrumentos con carácter vinculante.

El apartado 5) c) i) del citado artículo 73 señala que el estudio de detalle incorporará los siguientes contenidos:

2.4.1. Integración de la edificación propuesta.

Se deben integrar dos perspectivas desde ángulos opuestos para cada una de las calles a las que recaiga el equipamiento de tal manera que pueda valorarse la integración de la edificación propuesta en su entorno. Se integran en la presente propuestas dos perspectivas que permiten apreciar la integración de la edificación en la parcela y con respecto a las edificaciones colindantes:

Vista desde la glorieta Luis Morcillo Ruiz.

Vista desde la calle Sorbona.

2.4.2. Justificación de que no se alteran las condiciones de ordenación general previstas en el plan y la inexistencia de perjuicios sobre las fincas colindantes.

Tal y como se especifica en el apartado anterior, este estudio de detalle se desarrolla dentro del marco definido por el PGOUB vigente. Por consiguiente, su contenido no altera las condiciones de ordenación general previstas en el mismo.

Por lo que respecta a las parcelas colindantes, no existe afección directa, ya que las parcelas que se ordenan forman una manzana independiente rodeada por vías públicas con un ancho superior a 17,00 metros.

Las alturas máximas asignadas a cada parcela se han definido teniendo en cuenta, además de la garantía de soleamiento, la altura de las edificaciones residenciales situadas hacia el oeste de la parcela, la necesaria protección de la arboleda y el mantenimiento de su visualización desde un entorno próximo y la configuración propia de la tipología edificatoria. La altura de las edificaciones residenciales se sitúa alrededor de los 20,00 metros, la del edificio de la universidad situado hacia el este 10,00 metros y los ejemplares que componen la arboleda superan los 20,00 metros. Teniendo en cuenta estos datos, se ha optado por asignar a la parcela EQ-CO-BPI-1, que se sitúa hacia el sur de la manzana y en la que se ubica la arboleda protegida, una altura máxima de 10,00 metros, que garantiza que no existe afección a las fincas colindantes y permite mantener la visualización de la arboleda desde la vía pública. En la misma línea, aunque siguiendo un criterio diferente, en la parcela EQ-CO-BPI-2 se ha asignado una altura



máxima igual a 20,00 metros, que permite resolver de manera correcta la transición entre las manzanas residenciales y el equipamiento, permitiendo un volumen similar en ambas, que no produce afección y que, al estar situado al norte de la manzana, tampoco condiciona el soleamiento del resto de edificaciones que se dispongan en la manzana.

2.4.3. Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación respecto de las fincas colindantes.

Tal y como se justifica en el apartado anterior, no existe ninguna interferencia entre los nuevos volúmenes propuestos dentro del ámbito del estudio de detalle y las parcelas colindantes.

2.4.4. Justificación de la no disminución de espacios libres y de otras dotaciones públicas.

Esta operación no supone alteración alguna en la superficie destinada a sistema local de equipamientos de titularidad pública, ni tampoco alteración del volumen edificable o la intensidad de población, por lo que no resulta de aplicación lo señalado en el artículo 173 del RUCyL.

Del mismo modo, el estudio de detalle no afecta a espacios libres, aunque sí a las dotaciones de equipamiento de la unidad urbana. En este sentido, no resulta de aplicación lo señalado en el artículo 172 del RUCyL, ya que no se altera la superficie destinada a espacios libres o equipamientos.

2.4.5. Cuadro de características.

Se adjunta en la página siguiente una ficha relativa a las determinaciones de ordenación de aplicación a las parcelas incluidas en el ámbito del estudio de detalle.



FICHA DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN de las parcelas EQ-CO-BPI-1 y EQ-CO-BPI-2

IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELAS INCLUIDAS EN EL ÁMBITO

Denominación	EQ-CO-BPI-1 / EQ-CO-BPI-2
Situación	C/ Villadiego
Referencia Catastral	0083004VM3898S0001PE / 0083005VM3898S0000KW
Titularidad	Pública

ORDENACIÓN GENERAL

Figura de planeamiento	PGOUB vigente
Plano de ordenación	PO-4-16b / PO4-21b
Clase de suelo	Suelo urbano consolidado
Uso predominante	Dotacional de equipamiento / D-EQ
Tipo de dotación	Sistema general

ORDENACIÓN DETALLADA

Figura de planeamiento	Estudio de detalle / art. 73.5 c) i) NU del PGOUB
Uso pormenorizado	EQ-Enseñanza / SP-servicios de la Administración / SP-otros servicios
	Suelo urbano consolidado
Uso predominante	Dotacional de equipamiento
Tipo de dotación	Sistema general

PARCELA EQ-CO-BPI-1		PARCELA EQ-CO-BPI-2	
Superficie	5.859,98 m ²	Superficie	4.343,01 m ²
Edificabilidad máxima	1,00 m ² /m ²	Edificabilidad máxima	2,80 m ² /m ²
Posición de la edificación	Área de movimiento definida en el plano PO-1 ordenación detallada	Posición de la edificación	Área de movimiento definida en el plano PO-1 ordenación detallada
Superficie área de movimiento	3.004,12 m ²	Superficie área de movimiento	4.343,01 m ²
Ocupación máxima	50%	Ocupación máxima	70%
Superficie ocupable	2.929,99 m ²	Superficie ocupable	3.040,11 m ²
Altura máxima del edificio (m)	10,00 m	Altura máxima del edificio (m)	20,00 m
nº de plantas	libre	nº de plantas	libre



2.5. – Resumen ejecutivo.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 51 de la LUCyL y del artículo 136 del RUCyL, se incorpora un resumen ejecutivo, en el que se especifique el alcance y situación de las determinaciones de ordenación que se definen.

2.5.1. Plano de situación del ámbito ordenado.



2.5.2. Alcance de la ordenación propuesta.

La ordenación propuesta respeta los objetivos, criterios y demás condiciones de ordenación general que tienen carácter vinculante y se limita a completar las determinaciones de ordenación detallada precisas para ordenar los nuevos volúmenes edificables sobre la parcela. Consecuentemente, la definición propuesta no implica alteración alguna en los documentos que integran el PGOUB vigente.

Las determinaciones de ordenación de la parcela son las que se señalan gráficamente en el plano de ordenación P-01 ordenación detallada y se recogen en el cuadro de características de la ordenación propuesta.