



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE BURGOS

GERENCIA MUNICIPAL DE FOMENTO

Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de Burgos de fecha 17 de marzo de 2017, relativo a la aprobación definitiva del estudio de detalle de la parcela comercial sita en calle Condesa Mencía, 145, promovido por Lidl Supermercados, S.A.

«La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 6 de octubre de 2016, acordó “aprobar inicialmente el estudio de detalle de la parcela comercial ubicada en la calle Condesa Mencía, 145 del municipio de Burgos, promovido por Lidl Supermercados, S.A., Sociedad Unipersonal, según documento registrado de entrada en el Ayuntamiento de Burgos el día 5 de mayo de 2016 y completado mediante nueva documentación presentada en dicho registro el día 24 de agosto de 2016 (y registrado en la Gerencia de Fomento el 25 de agosto de 2016)”.

A fin de cumplimentar el dispositivo segundo de citado acuerdo, este asunto se sometió a información pública de un mes, mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial de Castilla y León número 207, de fecha 26 de octubre de 2016, prensa local (Diario de Burgos de fecha 18 de noviembre de 2016) y página web del Ayuntamiento de Burgos, sin que se haya formulado alegación alguna.

De los informes solicitados en virtud del artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se han comunicado al Ayuntamiento de Burgos el informe favorable emitido el día 21 de septiembre de 2016 por la Dependencia de Industria y Energía en la Subdelegación del Gobierno de Burgos; el informe favorable emitido el día 5 de octubre de 2016 por la Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones; el informe favorable emitido el día 30 de septiembre de 2015 por la Confederación Hidrográfica del Duero, siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el mismo y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente se deban obtener de este Organismo de Cuenca; el informe emitido por la Consejería de Cultura y Turismo el día 5 de octubre de 2016 en el que se señala que las actuaciones derivadas del mencionado estudio de detalle no inciden sobre un área afectada por la declaración de bien de interés cultural o inventariado, ni tampoco existen bienes integrantes del patrimonio arqueológico en el ámbito de la intervención, por lo que de conformidad con la normativa en materia de patrimonio cultural de aplicación, no necesita ser informado por la Comisión de Patrimonio Cultural. No obstante, y si como consecuencia de los trabajos se realizaran hallazgos casuales de bienes del patrimonio cultural, los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, de cualquier índole, si aquéllas hubieran sido la causa del hallazgo casual, y comunicarán éste inmediatamente a la Administración, según el artículo 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Asimismo se han comunicado al Ayuntamiento de Burgos el informe emitido el día 22 de noviembre de 2016



por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, en el que señala que procede seguir la tramitación; el informe favorable emitido el día 28 de diciembre de 2016 por la Dirección General de Aviación Civil con la condición de que el estudio de detalle deberá hacer referencia al artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.

Con fecha de Registro General de Entrada en el Ayuntamiento de Burgos 30 de enero de 2017 (en la Gerencia Municipal de Fomento el 1 de febrero de 2017), se presentó “texto refundido para aprobación definitiva” del estudio de detalle de referencia.

Con fecha 3 de febrero de 2017 la Arquitecto del Departamento de Planeamiento emitió informe sobre la documentación presentada, cuyo tenor literal se transcribe seguidamente:

“Con fecha 30 de enero de 2017 se presenta en el Registro General del Ayuntamiento ‘texto refundido para aprobación definitiva’ del estudio de detalle de referencia. Una vez examinado su contenido, se informa lo siguiente:

La documentación presentada refunde adecuadamente los documentos que fueron objeto de aprobación inicial, incorporando además las prescripciones derivadas de los informes sectoriales, en cuanto a la mención expresa al artículo 10 del Real Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, requerida en el informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil.

Por tanto, a juicio del técnico que suscribe, la documentación presentada puede ser informada favorablemente para su aprobación definitiva.

Acompañan asimismo al documento en papel cinco copias en formato digital, que reproducen exactamente el documento, y que se encuentran debidamente firmadas”.

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 el Consejo de la Gerencia Municipal de Fomento y en su nombre la Presidenta del mismo propone a V.E. adopte el siguiente:

ACUERDO

Primero. – Aprobar definitivamente el estudio de detalle de la parcela comercial ubicada en la calle Condesa Mencía, 145 del municipio de Burgos, promovido por Lidl Supermercados, S.A., Sociedad Unipersonal, según texto refundido registrado de entrada en el Ayuntamiento de Burgos el día 30 de enero de 2017.

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 de Castilla y León, remitiéndoles un ejemplar del instrumento aprobado en soporte digital y sólo a esta última, además, un ejemplar diligenciado del instrumento aprobado.



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

Cuarto. – Facultar a la Presidenta del Consejo de la Gerencia Municipal de Fomento y en caso de ausencia, vacante o enfermedad al Vicepresidente, para la firma de cuantos documentos sean precisos para llevar a efecto este acuerdo».

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación, 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 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, en relación con el artículo 70.2 de la Ley de Bases del Régimen Local.

En Burgos, a 28 de marzo de 2017.

El Gerente Municipal de Fomento,
Carlos J. Hervada de Castro

* * *



RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN
LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

1. – Antecedentes y exposición de motivos.
2. – Memoria informativa.
3. – Memoria vinculante.
4. – Anexos.
5. – Documentación gráfica:
 - Planos de información:
 - Situación.
 - Emplazamiento estado actual.
 - Parcela coordinada de replanteo.
 - PGOU ordenación pormenorizada.
 - Servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Burgos.
 - Urbanización. Infraestructuras.
 - Planos de ordenación:
 - Alineaciones, rasantes y áreas de movimiento de la edificación.
 - Volumen sólido capaz. Secciones esquemáticas.
 - Condicionantes acceso a carga y descarga.
 - Planos informativos:
 - Estado previsto. Planta baja, cotas, uso y superficies.
 - Estado previsto. Planta sótano, cotas, usos y superficies.
 - Estado previsto. Alzados.
 - Estado previsto. Urbanización.
 - Justificación urbanística del volumen sólido capaz.

* * *



2.4. Determinaciones básicas del planeamiento.

La parcela objeto del presente estudio de detalle se clasifica como suelo urbano consolidado e identifica como GEC 2a, según planos de ordenación detallada del suelo urbano del PGOU de Burgos.

Para determinar los parámetros urbanísticos aplicables a la parcela se atenderá a las condiciones de la nueva edificación definidas en la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, Sección 7, Norma Zonal GEC: Grandes establecimientos comerciales.

Según esto, los parámetros urbanísticos de la parcela son:

Parámetro	NORMATIVA Norma Zonal GEC - Grado 2
Parcela mínima	1.500 m ²
Ocupación	50% sobre rasante 100% bajo rasante
Edificabilidad	2 m ² /m ² parcela neta H _{max} : 6 plantas H _{libre plantas} : 4 m (mínimo)
Separación de la fachada a la alineación	La mayor de: H del edificio desde fachada opuesta H/2 del edificio desde eje de vial
Posición respecto a edificación colindante	Separación a colindante \geq H del mayor de los edificios ó H/3 (min. 4m) si son fachadas ciegas o una o ambas se corresponden con piezas no habitables. Adosamiento: - Con acuerdo entre las partes. - Con proyecto único. - Existente en medianería
Posición respecto a linderos laterales y fondo	H/2 (min. 3m)

Se permitirá la utilización de toda la superficie de la parcela neta no ocupada por la edificación como aparcamiento vinculado al uso.

Asimismo, para su desarrollo, se atenderá a las condiciones establecidas en el Plan Parcial Gamonal 3 (G-3) que asimismo fueron tomadas como base en el pliego de condiciones del concurso de adjudicación del desarrollo de superficie y se definen en el siguiente cuadro.

ZONA COMERCIAL	Sup. Total Construida	3.000 m ²
	Volumen Edificado	15.000 m ³
	Sup. Sala Ventas Neta	1.000 m ²
	Altura	1 planta (5m)

3. MEMORIA VINCULANTE

3.1. Conveniencia del estudio.

La parcela objeto del estudio de detalle está clasificada por el PGOU de Burgos como suelo urbano consolidado.



La parcela se encuentra urbanizada, tiene definidas sus alineaciones y su uso comercial y demás parámetros urbanísticos están regulados por la Norma Zonal GEC - Grado 2a.

Según dicha norma zonal, y en el caso de que no se alcance el umbral de gran superficie que establece la legislación sectorial, como es el caso, el planeamiento habilitante podrá ser sustituido por un estudio de detalle.

La Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 45 y el artículo 131 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León atribuye a los estudios de detalle la facultad de completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada establecida en el planeamiento general.

El presente estudio de detalle no modifica las condiciones edificatorias de la Norma Zonal y no altera ni perjudica las condiciones de ordenación de las parcelas colindantes.

Se formula con el objeto de ordenar interiormente el área de movimiento de la edificación así como la ordenación de los espacios libres de edificación de la parcela, asegurando siempre un correcto orden del resultado edificatorio.

3.2. Ordenación propuesta.

3.2.1. Alineaciones y rasantes.

La edificación y los espacios libres de parcela neta, con uso previsto para aparcamiento y accesos a planta sótano, quedarán enrasados, con ligeras pendientes interiores para recogida de aguas de escorrentía, con las rasantes de la vialidad exterior que delimita la parcela.

Puntualmente, en la fachada lateral, lindero este de la edificación, se pretende instalar la zona de carga y descarga que posibilite el abastecimiento de mercancías al edificio. Para facilitar las labores de descarga, dicho muelle se situará a cota -1,20 m respecto de la rasante de la edificación en planta baja.

Se propone un núcleo aislado para comunicaciones verticales con la planta sótano situado dentro de las alineaciones.

3.2.2. Ocupación.

La superficie de terreno ocupada por la edificación queda limitada por las líneas de retranqueo obligatorias definidas en las normas zonales y hasta una superficie máxima del 50% sobre rasante y 100% bajo rasante según la Norma Zonal GEC.

3.2.3. Posición del volumen edificado.

La posición de la edificación se establecerá en función de su altura (m) en relación con la alineación exterior, con la edificación colindante y con los linderos de parcela.

Según esto, el volumen edificado se posicionará según lo siguiente:

Lindero norte (fondo trasero): La posición respecto a este lindero será de H/2 con un mínimo de 3 m. La altura permitida, 1 planta - 5 m obliga a aplicar retranqueo mínimo de 3 m a este lindero.



La propuesta del estudio de detalle marca un retranqueo mínimo de 3 m a este lindero.

Lindero sur (calle Condesa Mencía): Separación mínima del plano de fachada de H/2 desde eje de calle. Esta distancia es menor que la del eje de calle a la alineación, por lo que la edificación puede apoyarse en sus alineaciones.

El presente estudio de detalle define alineaciones de edificación retranqueadas respecto del lindero sur.

Lindero este (calle Marqués de Berlanga) y lindero oeste (calle Duque de Frías): Separación del plano de fachada de H/2 desde eje de calles. Esta distancia, en ambos linderos, es menor que la del eje de calle a la alineación, por lo que la edificación puede apoyarse en sus alineaciones.

El presente estudio de detalle propone fachadas en estos linderos apoyadas en la alineación oficial sin retranqueos.

Altura máxima: Se propone edificación sobre rasante de una planta, con altura a cornisa de 4,82 m y con cubierta a un agua con altura de cumbrera máxima de 7,57 m (+2,75 m inferior a +4 m según PGOU) y que posibilite la formación de una entreplanta entre forjado de suelo y techo de planta baja.

Con ello, el volumen principal propuesto contará con altura variable de 4,82 a 7,57 m. Se proyecta asimismo un núcleo aislado de comunicaciones verticales entre el aparcamiento exterior y la planta sótano, con la cubierta plana y altura de 3 m.

3.2.4. Ordenación interior.

El volumen edificatorio principal se sitúa al norte de la parcela siendo sus fachadas principales la oeste y la sur posicionándose el acceso en la esquina formada por éstas.

En la fachada este se situará la zona de carga y descarga de la edificación.

La superficie de parcela neta no edificada, al sur, será utilizada como aparcamiento vinculado a la actividad situándose en él las rampas de acceso a planta sótano, aparcamiento y núcleo edificatorio aislado para albergar las comunicaciones verticales entre esta planta sótano y la urbanización interior.

Se incluye la ordenación sobre rasante de la parcela, posicionando plazas de aparcamiento para vehículos y bicicletas y rampas de acceso a planta sótano. Se prevé unas rampas de anchura superior a 3,50 m por sentido de circulación y con pendiente máxima del 16% en alineación recta.

En cuanto a la dotación de plazas de aparcamiento para minusválidos, se aplicará la condición más restrictiva, que en este caso será el CTE-SUA9, de una plaza accesible por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción, en vez del Decreto 217/2001 (1 plaza c/40) y sus características dimensionales se definirán atendiendo a esta última.

Se proyectan dos accesos a la parcela para entrada y salida de vehículos desde las calles Marqués de Berlanga (este) y Condesa Mencía (sur).



3.2.5. Parámetros urbanísticos.

La ordenación propuesta no altera parámetros urbanísticos generales definidos en los instrumentos de planeamiento, quedando la propuesta reflejada en el presente estudio de detalle delimitada según los siguientes parámetros:

Parámetro	NORMATIVA Norma Zonal GEC - Grado 2		PROPUESTA URBANISTICA DERECHO SUPERFICIE	ESTUDIO DE DETALLE
	Parcela mínima	Superficie mínima	$\geq 1.500 \text{ m}^2$	4.820,00 m ²
Ocupación	50% sobre rasante	2.410,00 m ²	3.000 m ² sobre rasante	2.410,00 m ²
	100% bajo rasante	4.820,00 m ²		4.820,00 m ²
Edificabilidad	2 m ² /m ² parcela neta H _{max} : 6 plantas H _{libre} plantas: 4 m (mínimo)	9.640,00 m ²	3.000 m ² (15.000 m ³) Sup. Neta de venta: 1.000 m ²	3.000,00 m ² Sup. Neta venta $\leq 1.000 \text{ m}^2$ H _{max} : 5 m ($\leq 15.000 \text{ m}^3$)
Separación de la fachada a la alineación	La mayor de: H del edificio desde fachada opuesta H/2 del edificio desde eje de vial	Alineación PGOU	---	Fachadas Este, Oeste y Sur pueden ir apoyadas en la Alineación PGOU
Posición respecto a linderos laterales y fondo	H/2 (min. 3m)	H/2 (min 3 m)	---	Fachada Norte H/2 (min. 3 m)

3.2.6. Dotación de plazas de aparcamiento.

La ordenación propuesta pretende la implantación de un uso comercial con categoría de comercio de proximidad, «superficies medias», lo que limita su superficie de venta a 2.499 m².

El pliego de condiciones de la propuesta urbanística del derecho de superficie limita la superficie de sala de ventas a 1.000 m², lo que derivará en una limitación de la superficie comercial que según la propuesta prevista no superará los 1.200 m² (sala de ventas, cajas y mall).

La dotación de aparcamiento se calcula en base al uso y superficie de venta (comercial) según el artículo 34 de la normativa del PGOU.

Considerando una superficie máxima de 1.200 m² será necesaria una dotación de 1,12 plazas (1 + 2 x 0,06) por cada 100 m² de superficie comercial.

Según esto (1.200 x 1,12/100), el área comercial deberá contar con una dotación mínima de 14 plazas de aparcamiento.

Al ser destinado el aparcamiento para uso público, el 100% de la dotación de plazas de aparcamiento deberán dimensionarse para automóviles grandes. Para ello, las dimensiones mínimas de las plazas contarán con una longitud de 5 m y anchura de 2,40 m.

3.2.7. Dotación aparcamiento de bicicletas.

En base a la superficie comercial y trabajadores previstos se preverá la dotación de plazas de aparcamiento de bicicletas según determinaciones del PGOU.

Considerando la superficie máxima comercial (1.200 m²) y una previsión de trabajadores no superior a 15 personas, se concreta en la ordenación la necesidad de dotación de al menos 5 plazas de aparcamiento de bicicletas según artículo 160 del PGOU.



3.2.8. Espacios de carga y descarga.

Se propone una dotación de superficie para las labores de carga y descarga del edificio comercial en su fachada este generando un desnivel de la urbanización con el edificio de -1,20 m para facilitar el abastecimiento de producto a través de muelle de descarga.

La superficie destinada a tal fin supera los estándares fijados al contar con superficie suficiente para cuatro plazas de vehículos industriales ligeros.

3.3. Accesibilidad.

En la ordenación propuesta se ha atendido al Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras y a la Orden VIV/516/2010, de 1 de febrero.

La propuesta contempla un volumen edificatorio a misma rasante que la urbanización exterior que contará con itinerario accesible hasta la entrada principal del edificio. Dependiendo del cierre de parcela a ejecutar se señalará la continuidad del itinerario accesible mediante pavimento táctil indicador direccional o mediante encintado de bordillo con altura mínima de 10 cm.

En base a la dotación de aparcamiento necesaria, 48 plazas, se contemplará la reserva de plazas permanentes y cercanas al acceso peatonal del edificio en cuantía mínima de 1 plaza cada 40 unidades (en este caso 2 plazas), para personas con movilidad reducida. El dimensionamiento y señalización de estas plazas cumplirán con lo establecido en el mencionado Decreto.

3.4. Condiciones de aproximación y entorno.

Al tratarse de un edificio en planta baja con evacuación descendente inferior a 9 m, no será necesario prever espacios interiores de maniobra para los bomberos (DB-SI5).

3.5. Justificación de la altura propuesta.

3.5.1. Parámetros aplicables.

El PGOU de Burgos, según su norma zonal GEC-Grado 2, define para la parcela objeto del estudio de detalle una altura máxima de 6 plantas, con una altura libre entre plantas de 4 m, lo que supone una altura máxima superior a 24 m.

Dicha norma zonal, en cuanto al parámetro de ocupación sobre rasante, permite una ocupación del 50%, lo que, para la parcela en cuestión, de 4.820 m², supondría una ocupación máxima sobre rasante de 2.410 m².

Atendiendo al pliego de condiciones del concurso de adjudicación del derecho de superficie, éste limitaba la edificación a 1 planta, permitiéndose una altura máxima de 5 m, muy inferior al planeamiento vigente, y un volumen máximo de 15.000 m³.

Dicho pliego define la ocupación máxima en 3.000 m², parámetro que en este caso es superior al planeamiento actual y una limitación de la superficie neta de venta (sala de ventas) de 1.000 m².



3.5.2. Perfiles edificatorios.

Los perfiles e imagen de las edificaciones, actual y prevista, se adjuntan a continuación. Se aprecia que la cumbrera propuesta cuenta con una altura inferior a la actual, debido al cambio de tipología de cubierta (de cubierta a dos aguas a cubierta a un agua) y a la disminución de la pendiente.



3.5.3. Definiciones según PGOU.

El PGOU de Burgos, en su capítulo 6, condiciones generales de la edificación, define conceptos de volúmenes y alturas a aplicar en las nuevas edificaciones de los que extraemos los siguientes artículos:

Artículo 137. Conceptos relativos al volumen y forma de los edificios:

«Sólido capaz: Es el volumen definido por el planeamiento dentro del cual debe inscribirse la edificación construida sobre rasante excepto los vuelos autorizados.

Altura de cornisa: Es la dimensión vertical, medida en metros o número de plantas, de la parte de un edificio que sobresale del terreno o de la acera, desde la cota de origen y referencia hasta la cara inferior del último forjado en el plano de fachada del edificio. Salvo indicación en contrario en la norma zonal o en las ordenanzas del planeamiento de desarrollo, la altura de la edificación se entiende referida a la de cornisa del edificio.

Altura de cumbrera: Es la dimensión vertical, medida en metros, desde la cota altimétrica de la altura de cornisa hasta el punto más elevado de los faldones de cubierta. Salvo indicación expresa en contrario en la norma zonal correspondiente, no podrá superar en ningún caso los cuatro metros».



Artículo 138. Tipos de plantas y condiciones de aplicación:

«Entreplanta:

a) Entreplanta es aquella que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en posición intermedia entre los forjados de suelo y techo de la planta baja. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita, no se rebase la superficie edificable total del edificio y la altura libre de piso por debajo del forjado de la entreplanta sea, en todo caso, igual o superior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m)...».

3.5.4. Altura propuesta.

Atendiendo a que la altura máxima permitida es de 5 m, refiriéndose a la altura de cornisa de la edificación, y que la altura de cumbrera puede situarse hasta 4 m por encima de la cornisa, el sólido capaz podrá contar con una altura máxima de 9 m en cumbrera.

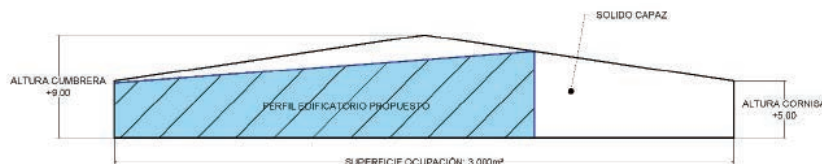
El pliego de condiciones del concurso de adjudicación del derecho de superficie limitaba la edificabilidad a 3.000 m² en una sola planta y una volumetría máxima de la edificación de 15.000 m³ lo que supone que el parámetro más restrictivo en la definición de la nueva edificación fuera el diseño de su volumetría.

La particularidad de la nave propuesta, según nuevos criterios de imagen del titular de la actividad consistente en una nave con una cubierta a un solo agua, hace que únicamente exista un faldón de cubierta y su cornisa y cumbrera se sitúen a ambos extremos de dicho faldón.

La propuesta del estudio de detalle cumple el parámetro de volumen máximo edificado y, si tomamos como válida la interpretación de definición de cumbrera como la zona más elevada del faldón de cubierta, el edificio cumple la condición de altura máxima, tomada ésta en la alineación de la cornisa de la edificación.

La edificación propuesta no supera el perfil de un hipotético sólido capaz que desarrollara completamente los parámetros permitidos en las condiciones del derecho de superficie.

Se aporta imagen comparativa de perfiles:



Este planteamiento supone una mejora en el impacto que la nueva volumetría pudiera ocasionar en su entorno próximo.

Bajo la zona alta de la edificación se propone la creación de entreplanta cumpliendo las limitaciones que para este tipo de plantas define el PGOU de Burgos.



3.6. *Justificación afección servidumbres aeronáuticas.*

La parcela objeto del estudio de detalle se encuentra dentro de la superficie de limitación de las servidumbres aeronáuticas según plano PO-10-I rústico norte, de servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas del PGOU (entre niveles de superficie delimitadora 980-990) y no se encuentra dentro de los ámbitos afectados.



La cota de rasante del sólido capaz definido es la 869,00 con una altura máxima a cumbre de 9 m.

La totalidad del ámbito del presente estudio de detalle se encuentra incluida en las zonas de servidumbres aeronáuticas correspondientes al aeropuerto de Burgos. En el plano que se adjunta en documentación gráfica se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Por el mismo motivo, y conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, modificado por el Real Decreto 297/2013, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas, medios necesarios para la construcción incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

La actividad pretendida, comercio, no produce humos, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves, lo que supone la no necesidad de establecer servidumbres aeronáuticas por este motivo, según artículo 10 del Decreto 584/1972, de Servidumbres Aeronáuticas.

La parcela se encuentra ubicada exteriormente a la huella de ruido definida en el Plan Director del aeropuerto de Burgos.



3.7. Zona seguridad instalaciones militares de Villatoro.

Según ficha urbanística, el emplazamiento se encuentra afectado por la zona de seguridad de la instalación militar de campo de tiro de Villatoro (zona de seguridad lejana: 2.000 m).

Dicha instalación queda clasificada en el grupo quinto de las zonas de seguridad definidas en el Real Decreto 889/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Zonas a instalaciones de interés para la Defensa Nacional.

Según dicho Decreto, en zonas de seguridad lejana, la instalación de industrias o actividades clasificadas como «molestas, insalubres, nocivas o peligrosas» deberá contar con autorización de la Autoridad Militar.

La actividad propuesta, comercial, no emite humos perjudiciales para la salud ni que impidan una correcta visibilidad.

3.8. Infraestructuras disponibles.

La parcela, con actividad actual similar a la pretendida, cuenta con acometidas desde las redes generales municipales de saneamiento y abastecimiento con capacidad suficiente para acometer las necesidades de la edificación.

Atendiendo al informe sectorial de la Confederación Hidrográfica del Duero, el alcance de las obras de saneamiento, separativas, a ejecutar contemplarán la instalación de un sistema de contención y separador de aceites e hidrocarburos a la salida del punto de vertido.

3.9. Riesgos naturales y tecnológicos.

El estudio de detalle no modifica ni altera de ninguna forma las determinaciones de ordenación general ni tampoco los objetivos, criterios y demás condiciones vinculantes establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos.

La parcela, suelo urbano consolidado, no se encuentra incluida en ningún área sometida a riesgos naturales o tecnológicos.

Atendiendo al estudio hidrológico de la zona, el emplazamiento se encuentra fuera de las zonas afectadas por crecidas ordinarias.

La actividad a desarrollar, comercial, no contempla almacenamiento ni transporte de sustancias peligrosas, y previo a su apertura se deberá redactar plan de autoprotección en cumplimiento de la normativa aplicable.

3.10. Acústica.

Según se refleja en el Plano de Ordenación P09-Zonificación acústica, la parcela se ubica en área levemente ruidosa.

En cuanto a la actividad futura, ésta deberá cumplir con los límites establecidos en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones y en el mapa estratégico del ruido, siendo aplicable en la construcción de la edificación todos los parámetros del Código Técnico de la Edificación CTE-DB-HR, así como la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.



3.11. Resumen ejecutivo.

El estudio de detalle no modifica las determinaciones de ordenación generales establecidas desde el PGOU ni las determinaciones de ordenación detallada establecidas por la norma zonal GEC, Grado 2.

Se formula con el objeto de ordenar volumétricamente la edificación y sus rasantes con la definición del volumen del sólido capaz así como la ordenación de los accesos a los espacios libres de edificación de la parcela, asegurando siempre un correcto orden visual en el resultado edificatorio.

Es por ello que el estudio de detalle respeta las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que le señalan otros instrumentos con carácter vinculante.