



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE BURGOS

GERENCIA MUNICIPAL DE FOMENTO

Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de Burgos de fecha 13 de abril de 2018, relativo a la aprobación definitiva del estudio de detalle para equipamiento de apoyo al emprendimiento y crecimiento empresarial «La Locomotora» en la nave de la parcela QL.09 del Sector S-29.07 «Antigua Estación», promovido por Caja Burgos Fundación Bancaria, seguido en el procedimiento número 007/2017-PLA.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 13 de abril de 2018, acordó aprobar el siguiente dictamen:

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 16 de noviembre de 2017, acordó «Aprobar inicialmente el estudio de detalle para equipamiento de apoyo al emprendimiento y crecimiento empresarial “La Locomotora” en la nave de la parcela QL.09 del Sector S-29.07 “Antigua Estación”, promovido por don Rafael Barbero Martín, en representación de Caja Burgos Fundación Bancaria, según documentación de fecha de Registro General de Entrada en el Ayuntamiento de Burgos 31 de julio de 2017 (1 de agosto en la Gerencia Municipal de Fomento)».

Sometido este asunto a información pública de un mes mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 4 de enero de 2018, página web del Ayuntamiento con fecha 28 de noviembre de 2017 y prensa local (Diario de Burgos de 15 de diciembre de 2017), no se han presentado alegaciones a su contenido.

Con fecha 3 de abril de 2018 el Arquitecto Municipal, Jefe del Departamento de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Fomento, emitió informe favorable a la aprobación definitiva del documento refundido del estudio de detalle para equipamiento de apoyo al emprendimiento y crecimiento empresarial «La Locomotora» en la nave de la parcela QL.09 del Sector S-29.07 «Antigua Estación», presentado con fecha 20 de marzo de 2018 en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Burgos (el 21 de marzo en Fomento, al número 396/18), en el que además relaciona los informes sectoriales emitidos durante su tramitación. Se transcribe seguidamente este informe:

«Con fecha 20 de marzo de 2018 tiene entrada en el Registro General municipal (el 21 de marzo en Fomento, al número 396/18) documento refundido del estudio de detalle para equipamiento de apoyo al emprendimiento y crecimiento empresarial “La Locomotora” en la nave de la parcela QL.09 del Sector S-29.07 “Antigua Estación” a fin de proponerlo para su aprobación definitiva.

Se presentan dos copias en formato papel que incluyen cada una de ellas un CD cuyo contenido es coincidente con el de formato papel y que contiene la información exigida en formato digital, tanto en pdf como en formato editable.



La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 16 de noviembre de 2017, acordó aprobar inicialmente el estudio de detalle de referencia y abrir un periodo de información pública de un mes.

Durante dicho periodo no se ha recibido ninguna alegación y se han emitido los siguientes informes sectoriales recabados:

- Informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León. Informe favorable con prescripciones.

- Informe de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León. Devuelve el expediente por no tener incidencia arqueológica.

- Informe de la Dependencia de Industria y Energía del Gobierno de España. Informe favorable.

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero, del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente. Informe favorable.

- Informe de la Secretaría de Estado para la Sociedad de la Información y la Agenda Digital del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital. Se trata de un informe favorable.

- Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento. Informe favorable con prescripciones.

Como se acaba de informar, dos de los informes recibidos, a pesar de su carácter favorable, exigen la incorporación de algunos datos:

- El informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León dice que “se deberá indicar si se ha producido dicha recepción (se refiere a la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento) y la fecha de la misma”.

A fin de dar cumplimiento a esta exigencia el documento incorpora los datos exigidos y aporta copia del acta municipal de recepción de las obras.

El informe de la Dirección General también indica que “deberá solicitarse informe al Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital según lo preceptuado en la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones”.

En el expediente consta informe favorable de la Secretaría de Estado para la Sociedad de la Información y la Agenda Digital del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital.

- El informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, como ya se ha dicho, es favorable, aunque obliga a incorporar en el documento un párrafo específico relativo a las “afecciones sobre el territorio”, cuyo texto se aporta en el propio informe, y un plano normativo sobre servidumbres aeronáuticas de operación de las aeronaves del Aeropuerto de Burgos que también se adjunta al informe como Anexo I.

Se han incorporado ambas exigencias.



El documento refundido presentado a trámite es plenamente coincidente con el aprobado inicialmente, con los únicos cambios derivados de la incorporación de las exigencias contenidas en los informes sectoriales anteriormente mencionadas.

Conclusión. –

Por todo lo expuesto, se informa favorablemente el documento refundido del estudio de detalle para equipamiento de apoyo al emprendimiento y crecimiento empresarial “La Locomotora” en la nave de la parcela QL.09 del Sector S-29.07 “Antigua Estación” presentado el 20 de marzo en el Registro General municipal (el 21 de marzo en Fomento, al número 396/18) y se propone para su aprobación definitiva».

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 para equipamiento de apoyo al emprendimiento y crecimiento empresarial «La Locomotora» en la nave de la parcela QL.09 del Sector S-29.07 «Antigua Estación», promovido por don Rafael Barbero Martín, en representación de Caja Burgos Fundación Bancaria, según documento refundido presentado con fecha 20 de marzo de 2018 en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Burgos (el 21 de marzo en Fomento, al número 396/18).

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, entendiendo 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.

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 Bases del Régimen Local.

En Burgos, a 19 de abril de 2018.

El Gerente de Fomento
Carlos J. Hervada de Castro

* * *

RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL ESTUDIO DE DETALLE

0. Promotor, objeto del encargo, técnicos redactores.
1. Memoria informativa.
2. Memoria vinculante.
3. Justificación urbanística.
4. Resumen ejecutivo.
5. Justificación de la integración de la edificación en el entorno.

Anexo:

- Acta de recepción de urbanización.
- Informes sectoriales tramitación.

Planos:

1. – Planos de información:
 - I.1. – Situación.
 - I.2. – Normativa. Plan general.
 - I.3. – Parcela.
 - I.4. – Estado actual edificio.
 - I.5. – Servidumbres aeronáuticas.
2. – Planos de ordenación:
 - O.1. – Ordenación de volúmenes.

* * *

0. PROMOTOR, OBJETO DEL ENCARGO, TÉCNICOS REDACTORES

El encargo consiste en redactar un documento de estudio de detalle para completar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general para la parcela QL09



de la Unidad de Actuación 29.07.3 del Sector 29.07 «Antigua Estación» de Burgos, ocupada en su mayor parte por la «nave de maderas» protegida por el planeamiento.

Esta parcela ha sido recientemente adquirida por la Fundación Caja de Burgos al Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria de Burgos, con el objetivo de ubicar aquí un centro de apoyo al emprendimiento y crecimiento empresarial.

El encargo se realiza a la sociedad Escribano Arrieta y Saiz AU. Arquitectos S.L.P., con CIF B-09440314, con domicilio en calle Eduardo Martínez del Campo, número 20, 09003 Burgos. Dicha sociedad está inscrita a en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este con el número de registro 90.125.

El equipo redactor del estudio de detalle está formado por los arquitectos superiores don Félix Escribano Martínez, doña Arantza Arrieta Goitia, don Santiago Escribano Martínez y don Ignacio Saiz Camarero, colegiados en la Demarcación de Burgos del COACYLE con los números 465, 559, 948 y 1.636, respectivamente.

El encargo lo realiza Caja de Burgos Fundación Bancaria, con domicilio a efectos de notificaciones en plaza de la Libertad, s/n, 09004 Burgos y CIF G09000787, representada por su Director General don Rafael Barbero Martín.

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES.

La parcela objeto del proyecto está dentro del Sector S-29.07 que en la revisión del PGOU de Burgos está dentro de un sector de planeamiento asumido APA.

En la elaboración de la última revisión del PGOU, la parcela ha sido objeto de una modificación, que ha consistido en una rectificación de la traza de la parcela para ajustarla a las dimensiones reales de los almacenes allí situados, para su conservación y rehabilitación. Dicha modificación no afecta a la superficie de la parcela. Estas dimensiones acogen el contenedor protegido. La alineación sur es prolongación de la existente. Con esta modificación, la parcela está dentro de un ámbito de planeamiento asumido sometido a modificación APM.





El uso asignado por el planeamiento vigente a la parcela QL09 es el de sistema local de equipamiento privado de contingencia; por tanto no queda concretado el uso pormenorizado.

La parcela está ocupada en su mayor parte por la nave de maderas de la antigua estación, edificación protegida que debe mantenerse, pero en su extremo oeste las alineaciones delimitan un espacio sin edificar susceptible de ocupación.

Ante la necesidad de ordenar los volúmenes del nuevo equipamiento se hace necesario, en aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, la tramitación de un estudio de detalle.

La parcela objeto del estudio de detalle tiene la siguiente referencia catastral: 1972801VM4817S0001IS. Se adjunta ficha catastral.

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1972801VM4817S0001IS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
SI APR-29.01 PLAN E ESTACION Suelo UAS29073 QL09
09001 BURGOS (Burgos) (BURGOS)

INDICACION:
Industrial

RECONSTRUCCIÓN:
1960

SUPERFICIE DE PROTECCIÓN:
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA:
1.201

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
SI APR-29.01 PLAN E ESTACION UAS29073 QL09
BURGOS (Burgos) (BURGOS)

SUPERFICIE CONSTRUIDA:
1.201

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA UAS29073 QL09:
1.202

Parcela construida sin división horizontal

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves, 6 de Julio de 2017

1.2. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El ámbito objeto de este documento se limita a una única parcela, la parcela QL09 que se encuentra situada en el bulevar del ferrocarril.

La parcela tiene forma rectangular con un quiebro en la zona oeste, y es prácticamente plana. Está situada en la U.A. S29.07.3, tiene una superficie de 1.201 m².

La parcela así definida está calificada como una parcela de equipamiento privado de contingencia.

Sus límites perimetrales se reflejan en los planos correspondientes y son los siguientes:

Al norte: Parcela S29.07 EL 11-A, en línea de dos tramos 14,50 y 71,70 m.

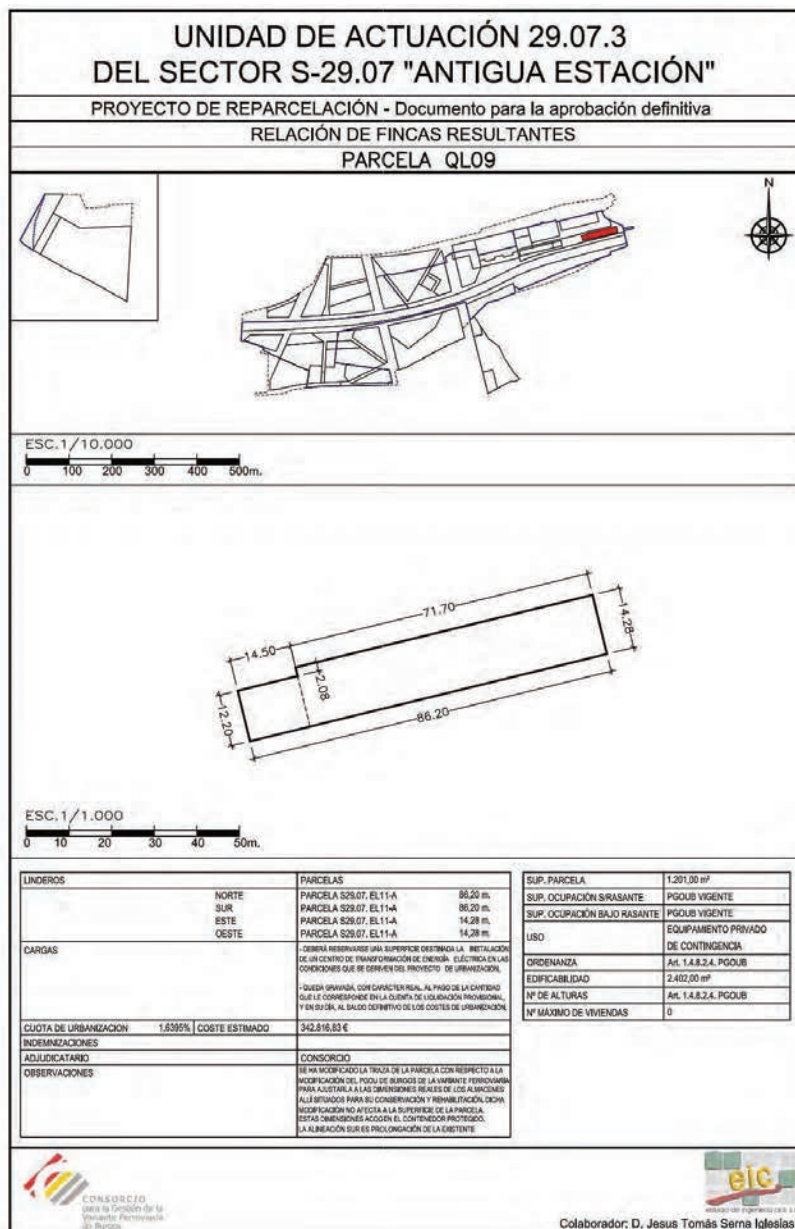
Al sur: Parcela S29.07 EL 11-A, en línea de 86,20 m con bulevar del ferrocarril.



Al este: Parcela S29.07 EL 11-A, en línea de 14,28 m.

Al oeste: Parcela S29.07 EL 11-A, en línea de dos tramos 12,20 y 2,08 m.

Se adjunta copia de la ficha de la parcela QL09 del proyecto de reparcelación de la unidad de actuación 29.07.3 del Sector S-29.07 «Antigua Estación».



1.3. RÉGIMEN DE PROPIEDAD.

La propiedad de la parcela registralmente corresponde actualmente al Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria de Burgos.



Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 4 de Burgos, tomo 4.124, libro 649, folio 21 y finca 43.758.

El Consejo Rector del Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria de Burgos, en sesión celebrada el 13 de junio de 2017, acordó la aprobación de la enajenación de la parcela QL09 del Sector S-29.07 a favor de la Fundación Caja de Burgos.

En dicho acuerdo se establece que el perfeccionamiento de la compraventa queda condicionado a la obtención de las preceptivas licencias urbanísticas y permisos administrativos, de forma que en el caso de no obtenerse algunos de ellos se plantea la devolución y la anulación del contrato privado.

En virtud de esta cláusula, la Fundación Caja de Burgos inicia los trámites urbanísticos y encarga la redacción del presente documento.

1.4. ESTADO ACTUAL.

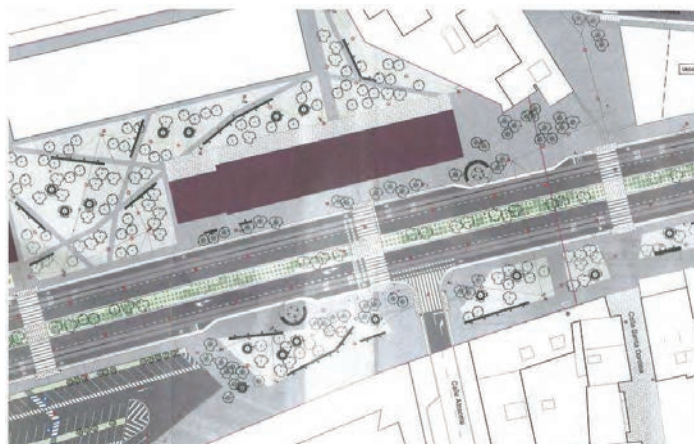
LA PARCELA:

Se trata de una parcela de equipamiento privado que no proviene de las cesiones obligatorias, sino que se trata de un equipamiento computable a efectos de edificabilidad. Dicha parcela proviene del desarrollo urbanístico realizado sobre los terrenos que ocupaba la antigua estación de ferrocarril.

Se trata de una zona con un alto grado de ocupación; la parcela se encuentra en las traseras del último tramo de la calle del Carmen, que tiene una alta densidad edificatoria.

En la actualidad sobre la parcela hay una nave con un antiguo uso ferroviario que se describe más adelante, quedando el resto de la parcela disponible para su posible ampliación.

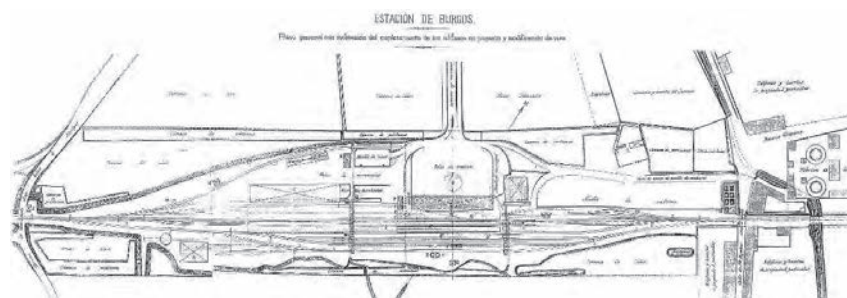
La nave queda incorporada directamente al nuevo bulvar ferroviario que es ya un elemento vertebrador de la ciudad de este a oeste, y que constituye un entorno de nueva centralidad que progresivamente va generando nueva actividad.





LA NAVE:

La nave objeto de la presente propuesta, protegida por el planeamiento, forma parte del conjunto de edificaciones ferroviarias de la Antigua Estación de Burgos, y está situada en la zona originalmente dedicada al «muelle de maderas».



Se trata de una sencilla pero a la vez interesante construcción de carácter industrial, construida aproximadamente en 1930, implantada longitudinalmente a lo largo de las antiguas vías, sobre un zócalo de mampostería a modo de andén. Está construida modularmente mediante fábrica de ladrillo y cerchas metálicas livianas que forman una cubierta a dos aguas, terminada en teja cerámica plana, con un importante alero que fue posteriormente eliminado en la fachada hacia las vías.



La nave desde el oeste, a lo largo del bulvar



La fachada «trasera» hacia el norte mantiene el alero original



La parte oeste de la parcela está libre de edificación, rematada por un testero sin tratamiento

El interior de la nave es diáfano, con una importante componente longitudinal que aporta un indudable atractivo y cualificación espacial. A lo largo de la nave se abren ordenadamente huecos hoy cegados, pero que mantienen en el interior los portones correderos originales, todavía recuperables.





La construcción original fue posteriormente ampliada en la zona más próxima a la estación, de modo que la fachada original está «escondida» en el interior de la actual nave. La mencionada ampliación repite las fachadas y volumetría en su exterior, aunque tiene una menor calidad constructiva, con cerchas de madera como estructura.



Fachada principal de la nave original, hoy en el interior de la zona de nave posteriormente ampliada

1.5. NORMATIVA URBANÍSTICA Y PLANEAMIENTO VIGENTE.

Normativa de ámbito autonómico:

El presente estudio de detalle de la parcela QL09 de la U.A. 29.07.3 del Sector S-29.7 «Antigua Estación» de Burgos, se ha formulado de acuerdo con las prescripciones del ordenamiento urbanístico de aplicación.

Normativa de ámbito estatal:

– Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Normativa de ámbito autonómico:

– Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, Ley 10/1998, de 5 de diciembre. (Conforme a la Ley 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León).

– Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y modificado por las Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre, 13/2003, de 23 de diciembre, 13/2005, de 27 de diciembre, 9/2007, de 27 de diciembre, 4/2008, de 15 de septiembre y 17/2008, de 23 de diciembre.

– Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.



– Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero (RUCyL), y modificado por los Decretos 99/2005, de 22 de diciembre, 68/2006, de 5 de octubre, 6/2008, de 24 de enero, y 45/2009, de 9 de julio, y por el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

Normativa de ámbito municipal:

– PGOU de Burgos, aprobado definitivamente por Órdenes de 18 y 26 de mayo de 1999 del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, publicado en el BOCyL el 26/05/1999. Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, para adaptarse a la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, aprobada por Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, de fecha 30 de abril del año 2001, publicado en el BOCyL el 25/05/2001.

– Decreto 4/2008, de 17 de enero, por el que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos asociada a la Variante Ferroviaria publicado en el BOCyL el 23/01/2008.

– Revisión y adaptación del PGOU aprobado definitivamente por la Orden FYM/221/2017, de 28 de marzo de 2014, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León y publicado en el BOCyL con fecha de 10/04/2014.

Instrumentos de gestión urbanística:

– Proyecto de actuación del Sector S-29.07 «Antigua Estación», aprobado definitivamente el 19 de mayo de 2009.

– Proyecto de reparcelación de la unidad de actuación U.A.3 del Sector S-29.07 «Antigua Estación», aprobado definitivamente el 3 de noviembre de 2011.

– Proyecto de urbanización del Bulevar Ferroviario de Burgos. Proyecto 1: Glorieta Sector S-15 a Sector S-29.07 «Antigua Estación», aprobado definitivamente el 3 de agosto de 2010.

Condiciones urbanísticas según la revisión y adaptación del PGOUB aprobado definitivamente el 24 de marzo de 2014.

La revisión y adaptación del PGOU aprobado definitivamente por la Orden FYM/221/2017, de 28 de marzo de 2014, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León y publicado en el BOCyL con fecha de 10/04/2014.

En dicho documento la parcela objeto del estudio de detalle está dentro del Área de Planeamiento Asumido (APA) S-29.7.

Los planeamientos asumidos son:

La modificación del PGOU de Burgos de 1999 con ordenación detallada asociada a la variante ferroviaria de 17 de enero de 2008.

El estudio de detalle sobre la localización de plazas de aparcamiento.



El estudio de detalle de ordenación de volúmenes de la parcela R12 con las variaciones siguientes: En la antigua estación podrá destinarse hasta un 25% de la edificabilidad total del edificio al uso compatible de cafetería restaurante y se contempla la modificación de la alineación de la parcela EQ-CO S-29.07.1.

En esta parcela EQ-CO S-29.07.1, objeto del presente estudio de detalle, la modificación de la alineación definida en el párrafo anterior es coincidente con la que aparece en la ficha de la reparcelación, documento también incluido en este estudio de detalle.

Además de estar en un Área de Planeamiento Asumido (APA), la parcela está señalada como un APM (Área de Planeamiento Modificado), ya que como hemos dicho se ha producido una modificación de la alineación original, sin que varíe la superficie de la misma ni su edificabilidad.

El PGOU 14 establece en su artículo 212.2-b que dentro de los ámbitos definidos como Áreas de Planeamiento Asumido (APA), serán de aplicación las determinaciones de ordenación recogidas en el instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado que se asume, así como las condiciones generales contenidas en el planeamiento general de procedencia al que desarrollaban los instrumentos asumidos, en todo lo que no contradiga la normativa sectorial vigente.

En el artículo 212.2-c se dice que toda la información sobre la ordenación de estos ámbitos reflejada en este Plan General tiene mero carácter indicativo al objeto de que pueda evaluarse la relación con la trama urbana circundante, teniendo únicamente valor vinculante el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas de los instrumentos tanto de ordenación como de gestión de los expedientes originales.

Pasamos a realizar una pequeña descripción de lo establecido en la revisión y adaptación del Plan General (PGOU 14) para la parcela objeto de este estudio de detalle, que como hemos dicho antes tiene mero carácter indicativo:

– Uso: La parcela está calificada como sistema local de equipamiento de contingencia de titularidad privada. Se trata por tanto de un equipamiento que no cuenta con una asignación previa especial, pudiéndose adaptar su programa funcional a situaciones de contingencia.

– Condiciones para la nueva edificación: Los equipamientos se regirán por la ordenación detallada establecida por el presente Plan General o por los instrumentos de planeamiento de desarrollo de los que procedan cuando se encuentre en ámbitos de planeamiento asumido (APA).

Serán de aplicación las normas de conservación recogidas en el Título II de estas Normas del PGOU 14, deberá justificarse el cumplimiento de las condiciones de soleamiento de las edificaciones propuestas y de las permitidas sobre las parcelas colindantes.

– Edificabilidad: La edificabilidad máxima permitida sobre las parcelas de equipamientos será de 2 m²/m².

– Ordenación: Su ordenación se realizará mediante un estudio de detalle, que deberá contener todo lo indicado en el artículo número 73-5 i del PGOU 14.



Condiciones urbanísticas según modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos asociada a la variante ferroviaria aprobado definitivamente el 17 de enero de 2008 y en el proyecto de reparcelación de la unidad de actuación U.A.3 del Sector S-29.07 «Antigua Estación», aprobado definitivamente el 3 de noviembre de 2011.

La modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos asociada a la variante ferroviaria fue aprobada definitivamente por Decreto 4/2008, de 17 de enero, y publicada en el BOCyL el 23/01/2008.

El proyecto de reparcelación de la unidad de actuación U.A.3 del Sector S-29.07 «Antigua Estación», aprobado definitivamente el 3 de noviembre de 2011.

En la memoria vinculante de la ordenación detallada del Sector S-29.07 «Antigua Estación» se establece que se conservan los edificios de almacenes de la antigua estación.

La parcela tiene una superficie de 1.201,00 m².

La edificabilidad total es de 2.402,00 m².

La altura la establecida en el artículo 1.4.8.2.4 del PGOU de Burgos de 1999.

El uso es el de equipamiento de contingencia y la titularidad es privada.

Condiciones urbanísticas según el PGoub aprobado definitivamente por Órdenes de 18 y 26 de mayo de 1999 y modificaciones.

El Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, aprobado por Órdenes de 18 y 26 de mayo de 1999 del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, clasificaba la parcela como suelo no consolidado, estando incluido en un sector de planeamiento remitido APR 29.01.

En dicho Plan General se remitía la ordenación detallada a la aprobación de un PERI Plan Especial de Reforma Interior de la Estación, documento que fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Burgos el 22 de diciembre de 2003 y recogido en documento refundido elaborado por los servicios técnicos municipales de 29 de septiembre de 2004.

Con la aprobación de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos asociada a la variante ferroviaria, este documento dejó de tener vigencia.

Las condiciones para la nueva edificación: Los equipamientos se regirán por la ordenación detallada establecida por el presente Plan General o por los instrumentos de planeamiento de desarrollo de los que procedan cuando se encuentre en ámbitos de planeamiento asumido (APA).

De este Plan (PGOU 99) es de aplicación para el cálculo de la altura máxima del edificio lo indicado en el artículo 1.4.8.2.4 sobre «Condiciones del uso dotacional» que en su apartado 2.4 determina que todas las parcelas de equipamiento que no tienen asignada una norma zonal concreta deben regirse por la ordenanza de la Norma Zonal 4, correspondiente a edificación abierta, con una edificabilidad máxima de 2 m²/m². El resto de parámetros se definirán mediante un estudio de detalle, como es el del caso que nos ocupa.



La Norma Zonal 4 viene definida en los artículos 2.4.26 y siguientes del PGOU de 1999. En este artículo se establece que la altura que le corresponde a las parcelas que tengan una edificabilidad de $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (grado 3) es de 9 plantas (27,50 m).

El PGOU 99 de Burgos establece en su artículo 1.4.8.7 A que la altura máxima para los edificios dotacionales destinados al uso educativo regulado por la legislación específica no superarán las cuatro plantas; en este caso hemos asimilado ese uso al educativo aunque no esté regulado por la legislación específica, hacemos nuestra esta limitación de cuatro plantas, definiendo en el estudio de detalle las alturas máximas.

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

Por tratarse de una parcela de suelo urbano consolidado, el objeto del estudio de detalle es completar y/o modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, ordenando los volúmenes edificables y demás condiciones que deberá respetar la edificación que en ella se construya.

El presente documento tiene como objetivo la ordenación de volúmenes de la parcela de equipamiento EQ-CO S-29.07. Se pretende ordenar los nuevos usos propuestos de forma que, manteniendo los parámetros básicos de la parcela, la nueva disposición de los volúmenes sea óptima para el uso futuro y se dé solución a la implantación en la ciudad del nuevo equipamiento de apoyo al emprendimiento y crecimiento empresarial.

2.2. DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA.

La ordenación que se establece en este estudio de detalle es consecuencia del análisis de la parcela y, por otra parte, del programa previsto para el equipamiento.

La parcela objeto del estudio de detalle está en parte edificada, con unos antiguos almacenes de la Estación de Ferrocarril. Esta edificación, aunque no figura en el catálogo de edificaciones protegidas del documento de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos asociada a la variante ferroviaria, se desprende que hay una voluntad de conservarlo, al menos parcialmente, ya que los tres últimos módulos del edificio situados al este quedan fuera de la parcela y se deben demoler.

Por ello en este documento se definen las partes del inmueble a demoler y las partes del mismo a conservar.

La volumetría prevista queda reflejada en el presente documento mediante la definición de una «Ordenación de volúmenes» en los que podrá ubicarse el aprovechamiento previsto, que en ningún caso, como se verá más adelante, agota el máximo permitido por el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos.

Estos nuevos volúmenes vendrán definidos por la ocupación en planta, el número de plantas y la altura máxima edificable, de acuerdo con lo reflejado en los planos.

Se diferencian en la propuesta tres zonas con distintos grados de ocupación y protección de la edificación existente:

- La nave original: Se mantiene de manera integral en forma y volumen.



De esta nave se demuelen los dos primeros módulos tal y como establece el planeamiento urbanístico vigente y se propone conservar la tercera crujía a modo de porche en espacio público.

- La ampliación de la nave: Se mantienen las fachadas.
- La zona sin edificar en la cabecera: Se dota de mayor altura como nueva edificación.

LA NAVE ORIGINAL:

Esta parte de la edificación es la que tiene mayor valor histórico y conserva su fachada original, hoy en el interior de la nave ampliada. En esta zona se plantea el mantenimiento y puesta en valor del conjunto de la edificación con su forma y volumen de fachadas y cubiertas.

Será necesario sustituir la cubierta, pero se plantea el mantenimiento de la estructura de cerchas ligeras metálicas (con los refuerzos necesarios o sustituciones necesarias para cumplir con la normativa actual). Se propone recuperar el alero de la fachada sur, hoy en día desaparecido. El material de acabado de la cubierta podrá ser de otro material noble como el zinc para adaptarse mejor al conjunto de la actuación contemporánea.

La parcela edificable deja fuera de ordenación los tres primeros módulos de esta nave en su extremo este. El planteamiento del proyecto propone su recuperación sin aprovechamiento urbanístico mediante el mantenimiento de la plataforma/muelle que sirve de base al conjunto de la edificación, integrada en la urbanización del entorno.

Se propone del mismo modo mantener a modo de porche el primer módulo «eliminado» por el planeamiento, lo cual permite conservar la primera de las cerchas metálicas que se pretenden poner en valor.

Con estas dos actuaciones se consigue explicar de mejor modo la edificación original respetando la ocupación en planta de las previsiones del PGOU.

En su interior se podrán construir dos plantas, ya que la altura de la nave lo permite, con la ocupación necesaria siempre dentro de los parámetros máximos de edificabilidad de la parcela.

AMPLIACIÓN DE LA NAVE:

En esta zona de la parcela se realiza la macla entre la nave conservada de forma integral y la nueva actuación de la cabecera con una volumetría diferente.

Se deben conservar y poner en valor las fachadas exteriores de ladrillo; sin embargo, la cubierta en este caso de cerchas de madera de menor interés y menor calidad constructiva se podrá eliminar permitiéndose una nueva volumetría de las cubiertas.

De esta manera el nuevo volumen permitido en esta zona permite llevar a cabo la macla entre lo nuevo y lo conservado.

Se permiten dos plantas y la posibilidad de ocupación de un espacio «entrecubierta» o tercera planta en la parte que lo permite la volumetría máxima.



ZONA DE LA CABECERA:

La parcela edificable definida por el PGOU cuenta al oeste con una ampliación sobre la nave existente sin edificación en la actualidad. En esta zona se plantea el volumen de mayor entidad por ser la zona de nueva edificación y por tanto sin determinaciones previas.

Se permiten en esta zona tres plantas con la volumetría que queda definida en los planos. El PGOU, por aplicación del artículo 2.4.28 D.3, permite un máximo de 9 plantas, en los edificios que tienen una edificabilidad de 2 m²/m² (grado 3), por lo que en todo caso la edificación planteada está por debajo de los máximos permitidos.

2.3. JUSTIFICACIÓN DE QUE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE RESPETAN LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL DEL PGOU DE BURGOS.

El estudio de detalle que se tramita establece la ordenación de volúmenes donde se pretende realizar la construcción de un nuevo equipamiento de apoyo al emprendimiento y crecimiento empresarial, y se modifican y completan algunos aspectos de la ordenación detallada.

El Plan General clasifica esta parcela como suelo urbano, destinado a un uso dotacional, y más concretamente queda calificada como equipamiento de contingencia de titularidad privada.

Las determinaciones de ordenación general no se modifican con la tramitación de este estudio de detalle, ya que simplemente se pretende definir los volúmenes edificables y modificar y completar algunos aspectos de la ordenación detallada.

2.4. RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES O INCLUSO SUSTITUCIONES TOTALES QUE SE REALICEN RESPECTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA PREVIAMENTE POR OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

El Plan General en su artículo 1.4.8. sobre «Condiciones del uso dotacional» en su apartado 2.4 determina que todas las parcelas de equipamiento que no tienen asignada una Norma Zonal concreta deben regirse por la ordenanza de la Norma Zonal 4, correspondiente a edificación abierta. El resto de parámetros se definirán mediante un estudio de detalle.

La ordenación de volúmenes propuesta en el presente estudio de detalle respetará las determinaciones de ordenación detallada en el PGOU 99 (Norma Zonal 4) y la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos asociada a la variante ferroviaria, así como el proyecto de reparcelación de la unidad de actuación U.A.3 del Sector S-29.07 «Antigua Estación» que definen para esta parcela las alineaciones, rasantes, parcela mínima y edificabilidad.

No obstante, se propone la modificación y/o concreción de las siguientes determinaciones de cara a posibilitar un correcto desarrollo del proyecto:

1. – En cuanto a la protección de los edificios existentes y dado que no existe ficha de catálogo se propone definir los criterios de protección del mismo:



– El mantenimiento, recuperación y puesta en valor de la nave de ladrillo, siendo este el material a mantener en las fachadas que se conservan.

– El mantenimiento del volumen de la nave original con sus pendientes y recuperación del alero. Se autoriza el uso de teja cerámica o su sustitución por otro material noble (zinc) de modo que el conjunto de la edificación pueda compatibilizar la conservación con la actuación contemporánea.

– La recuperación sin aprovechamiento urbanístico mediante el mantenimiento de la plataforma/muelle que sirve de base al conjunto de la edificación.

– Mantener a modo de porche el primer módulo «eliminado» por el planeamiento, lo cual permite conservar la primera de las cerchas metálicas que se pretenden poner en valor.

2. – Permitir que las edificaciones puedan superar la dimensión máxima de 75 m en planta entre dos vértices de su perímetro.

Debido a la geometría de la parcela en la que se permite edificar el 100% de la misma, no pueden verse limitados a una dimensión fijada «a priori» por el artículo 2.4.28.F del PGOU, que de forma genérica y más bien orientada al uso residencial colectivo (Norma Zonal 4, edificación abierta), coarta sin una justificación sólida las soluciones de diseño y distribución que mejor pueden resolver de forma particular los condicionantes técnicos, normativos y formales de la parcela.

De este modo, se justifica sobradamente para el caso concreto que nos ocupa de equipamiento de contingencia que la limitación planteada por el PGOU se contradice con lo indicado en la ficha de la reparcelación que permite la ocupación del 100% de la parcela.

3. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

Tal y como hemos indicado en el artículo 1.5 de este documento, el PGOU 14 establece en su artículo 212.2-b que dentro de los ámbitos definidos como Áreas de Planeamiento Asumido (APA), serán de aplicación las determinaciones de ordenación recogidas en el instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado que se asume, así como las condiciones generales contenidas en el planeamiento general de procedencia al que desarrollaban los instrumentos asumidos, en todo lo que no contradiga la normativa sectorial vigente.

En el artículo 212.2-c se dice que toda la información sobre la ordenación de estos ámbitos reflejada en este Plan General tiene mero carácter indicativo al objeto de que pueda evaluarse la relación con la trama urbana circundante, teniendo únicamente valor vinculante el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas de los instrumentos tanto de ordenación como de gestión de los expedientes originales.

Por ello el planeamiento a justificar se refiere al PGOU de Burgos del año 1999, así como los instrumentos de gestión que lo han desarrollado, que son:

– Proyecto de actuación del Sector S-29.07 «Antigua Estación», aprobado definitivamente el 19 de mayo de 2009.



– Proyecto de reparcelación de la unidad de actuación U.A.3 del Sector S-29.07 «Antigua Estación», aprobado definitivamente el 3 de noviembre de 2011.

– Proyecto de urbanización del Bulevar Ferroviario de Burgos. Proyecto 1: Glorieta Sector S-15 a Sector S-29.07 «Antigua Estación», aprobado definitivamente el 3 de agosto de 2010.

– Recepción de las obras. Con fecha de 17 de agosto de 2012 se procede a la recepción de las obras de urbanización del Sector S-29.07 «Antigua Estación». Se adjunta como Anexo copia de dicho acta.

El artículo 1.3.2.5 del Plan General de Ordenación Urbana de 1999 (modificado por la adaptación del Plan a la Ley 5/99), regula el contenido, objeto y tramitación de los estudios de detalle.

En el PGOU de 2014 en su artículo número 73-5 i se indica la documentación que deberá contener un estudio de detalle.

Por tratarse de una parcela de suelo urbano consolidado, el objeto del estudio de detalle es completar y modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, ordenando los volúmenes edificables.

La parcela objeto del estudio de detalle tiene actualmente ordenanza de equipamiento de contingencia, por lo que el uso de equipamiento de apoyo al emprendimiento y crecimiento empresarial previsto se adapta al uso planteado, ya que estaría dentro de los equipamientos sociales y es asimilable al uso educativo definido en el artículo 1.48.1.2 del PGOU 99.

El resumen de los parámetros que afectan a la parcela objeto de este documento es el siguiente:

- Superficie total de la parcela: 1.201,00 m².
- Edificabilidad máxima: 2 m²/m².
- Edificabilidad máxima resultante: 2.402,00 m².
- Ocupación máxima: 100%.
- Altura máxima: 4 plantas.

En cuanto a las determinaciones del propio Plan General, resultaría de aplicación el artículo 1.4.8 sobre «Condiciones del uso dotacional». En concreto quedaría encuadrado, como uso más asimilable, dentro de la clase 1.^a Equipamientos sociales, a) Educación.

El Plan General en su artículo 1.4.8 sobre «Condiciones del uso dotacional» en su apartado 2.4 determina que todas las parcelas de equipamiento que no tienen asignada una norma zonal concreta deben regirse por la ordenanza de la Norma Zonal 4, correspondiente a edificación abierta, con una edificabilidad máxima de 2 m²/m². El resto de parámetros se definirán mediante un estudio de detalle.

En el apartado 3 del artículo 1.4.8 se define la compatibilidad de usos permitiendo además del uso predominante cualquier otro que coadyuve a los fines previstos.



En este sentido, se relacionan a continuación de modo indicativo aquellos usos concretos y actividades que está previsto disponer en el equipamiento para apoyo al emprendimiento y crecimiento empresarial: recepción, distribuidores y espacios de circulación, administración y gestión del centro, aulas, salas de reuniones, módulos o espacios para ubicación de pequeñas empresas y emprendedores, oficinas, talleres, espacios polivalentes de trabajo tipo «coworking», espacios para eventos o presentaciones, espacios de descanso, cafetería, aseos, almacenes, instalaciones, etc.

JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD:

El edificio previsto tendrá una edificabilidad máxima de 2.402,00 m².

En consecuencia la edificabilidad resultante del presente estudio de detalle es de 2,00 m²/m², igual a la máxima asignada por el Plan General.

JUSTIFICACIÓN DE LAS ALTURAS:

El PGOU 99 de Burgos establece en su artículo 1.4.8.7 A que la altura máxima para los edificios dotacionales destinados al uso educativo regulado por la legislación específica no superará las cuatro plantas en este caso hemos asimilado ese uso al educativo aunque no esté regulado por la legislación específica, hacemos nuestra esta limitación de cuatro plantas. Se plantea una edificación de tres plantas con una altura en el alero máxima de 11,72 m y una altura a cumbrera máxima de 14,65 m.

En aplicación del artículo 2.4.28, se cumple que la altura mínima para la planta baja será de 3,30 m y para el resto de plantas 2,90 m, el forjado de planta baja puede sobreelevarse de la cota de la acera de tal forma que la altura libre de planta no será inferior a 2,60 m. Esto se cumple en la zona donde se conserva la plataforma de la edificación preexistente.

JUSTIFICACIÓN DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO:

En cuanto a los aparcamientos, en aplicación del apartado 6 A del artículo 1.4.8 sobre «Plazas de aparcamiento» establece que «Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida».

Dado que la edificabilidad prevista en la parcela total del conjunto es de 2.402,00 m², por lo que sería necesaria la existencia de 25 plazas de aparcamiento.

En cuanto a la dotación de aparcamiento, se considera incompatible la dotación de plazas de garaje en parcela propia con la protección del edificio, ya que no resulta viable la ejecución de una planta de sótano bajo la actual construcción, al igual que ocurre con otros edificios protegidos en el ámbito del centro histórico o en otros casos más recientes y semejantes en este entorno, como son el Hangar y la Antigua Estación de Ferrocarril, donde también resulta evidente que no pudo ejecutarse un sótano destinado a aparcamiento. No obstante, se debe tener también en cuenta la existencia de un amplio aparcamiento público en superficie enfrente de esta parcela en el lado opuesto del bulvar, que será una adecuada solución para la demanda de aparcamiento que pueda generar este equipamiento.



Por todo lo expuesto, se plantea la aplicación del artículo 1.4.8.6 F del Plan General por el que se puede eximir del cumplimiento de las plazas de aparcamiento correspondiente al edificio.

No se alteran las condiciones de ordenación general previstas en el Plan General, ya que el destino de los terrenos sigue siendo el mismo, es decir, un equipamiento privado.

En cuanto a las determinaciones del propio Plan General, que establece para la Norma Zonal número 4, estas se regulan en el artículo 2.4, apartado 4 del Plan General.

En cuanto a los conceptos de obras admisibles, parcela mínima, condiciones de parcela a efectos de reparcelación, la parcela cumple sobradamente con los estándares mínimos.

JUSTIFICACIÓN DE LA POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES:

En este caso no es de aplicación lo indicado en el artículo 2.4.28 D «Posición de la edificación» en la que se regula la misma respecto a la alineación exterior, la posición respecto de las edificaciones colindantes y la posición respecto a los linderos laterales. El Plan General nos obliga a respetar las edificaciones existentes y tal y como se indica en la ficha de la reparcelación la alineación sur del nuevo cuerpo es la prolongación de la existente.

En todo caso en la parte no edificada las edificaciones colindantes están, una que es residencial de planta baja más tres y situada al norte de la parcela objeto del estudio de detalle se encuentra a 22,3 m y la edificación situada al oeste es otra nave de la antigua estación que también hay que conservar y se encuentra a 47,5 m. Dado que nuestro edificio en su punto más desfavorable tiene 14,65 m de altura se puede adosar a todos los linderos.

En conclusión el área de movimiento de la parcela objeto del estudio de detalle coincide en la parte ya edificada con la edificación existente y en la zona de ampliación con las alineaciones marcadas.

Posición respecto de la edificación colindante. Los planos de fachada de las nuevas edificaciones deberán quedar separados de los de la edificación colindante de su misma parcela o de parcelas contiguas en una dimensión igual o superior a la altura del mayor de los edificios, pudiéndose reducir a $H/3$ con un mínimo de 4 metros cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos o los huecos de una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables. No es de aplicación porque las parcelas colindantes no tienen edificación al ser la parcela objeto de estudio exenta y por tener dentro de la parcela un único edificio.

En lo referente a los linderos laterales, no es de aplicación por tratarse de una parcela exenta.

JUSTIFICACIÓN DEL ASOLEO E ILUMINACIÓN DE LOS EDIFICIOS:

En cuanto a la justificación del asoleo e iluminación de los edificios, la nueva edificación tiene garantizado el soleamiento dado que cuenta con cuatro fachadas. La fachada principal al bulevar tiene una orientación casi sur por lo que su soleamiento se puede considerar ideal.



En la imagen se puede comprobar el soleamiento de la parcela el día más corto del año, el 22 de diciembre.



El soleamiento a partir de ese día es siempre más favorable.

En cuanto a la incidencia sobre el soleamiento del resto de parcelas colindantes dada la distancia de la edificación a las viviendas y la escasa altura de la edificación planteada se considera que la afección se puede considerar nula.

Las viviendas de los edificios colindantes conservan de forma probablemente íntegra sus condiciones de soleamiento. Se estima que en las últimas o primeras horas del día el edificio pueda arrojar algo de sombra a las plantas bajas de la edificación norte. A las horas centrales del día el ángulo de incidencia del sol es mucho mayor, por lo que la sombra del edificio no afecta en absoluto al resto de edificaciones.

De cualquier modo se garantiza con absoluta seguridad que las viviendas cuentan con un asoleo de más de dos horas día 22 de diciembre.

JUSTIFICACIÓN DE LA LIMITACIÓN DE LA LONGITUD DEL EDIFICIO:

El edificio propuesto supera los 75 m entre vértices opuestos, esto es habitual en numerosos equipamientos.

Este aspecto de la longitud entre vértices se encuentra regulado en el artículo 2.4.28.F en el que se define la ocupación en la Norma Zonal 4.



Según nuestro criterio creemos que los aspectos de edificabilidad y ocupación de la parcela no se deben regular por la Norma Zonal 4, que con carácter general es para el uso característico residencial, sino que para el caso de equipamientos se debe acudir al artículo 1.4.8 del PGOU «Condiciones de uso dotacional» que no establece ninguna limitación en este aspecto.

Por todo lo anteriormente dicho entendemos que no es de aplicación en este caso el artículo 2.4.28.F.

Según lo anteriormente expuesto, mediante el presente estudio de detalle se puede modificar la limitación de 75 m entre vértices de la edificación, por ser esta una determinación de ordenación detallada.

JUSTIFICACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS:

La edificación prevista cumplirá con la normativa vigente de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

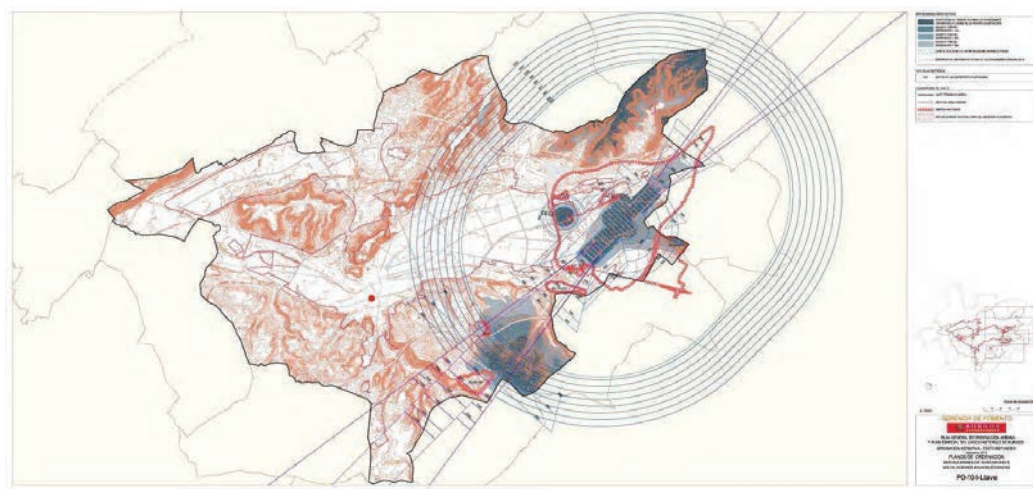
Los desniveles existentes entre la rasante definitiva de la urbanización y la cota interior de la nave que se rehabilita se resuelven con el ascensor interior o bien mediante rampas que cumplirán con el Reglamento de Accesibilidad, que podrán ubicarse en la franja de la parcela libre de edificación a lo largo de la fachada norte.

El edificio contará con varias plantas y por tanto estará dotado de ascensor adaptado, que permitirá el uso a personas con minusvalías.

No obstante todo lo antedicho, será el correspondiente proyecto que desarrolle el estudio de detalle el que justifique de modo exhaustivo el cumplimiento de esta normativa.

JUSTIFICACIÓN DE AFECCIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS:

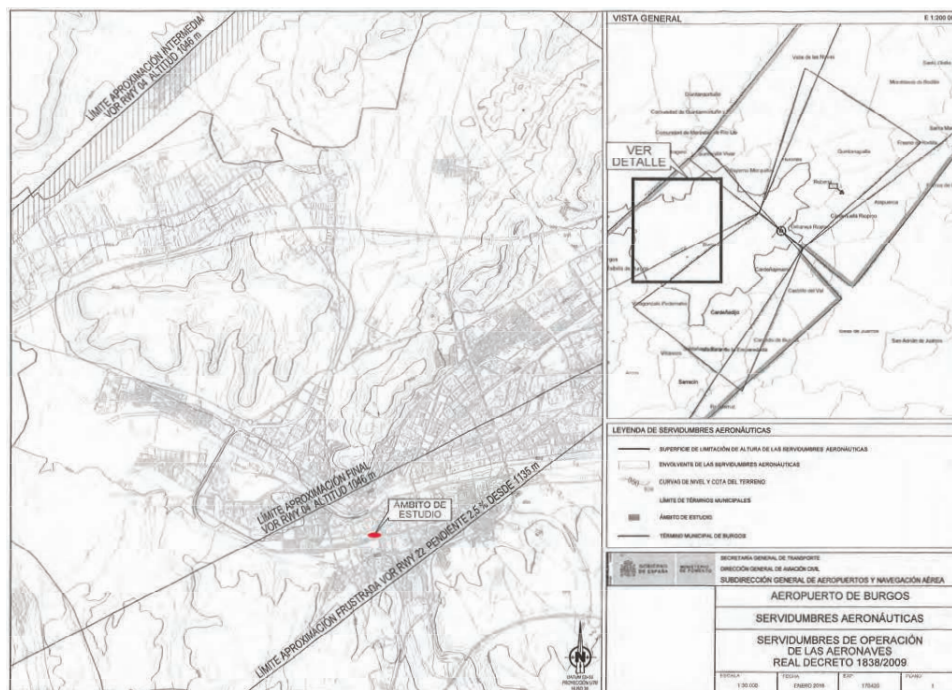
La parcela objeto del estudio de detalle se encuentra fuera de la superficie de limitación de las servidumbres aeronáuticas según plano PO-10-I Llave, de servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas del PGOU; por tanto no se encuentra dentro de los ámbitos afectados.



El punto rojo marca la situación de la parcela, fuera de la afección



Sin embargo el informe de la Secretaría General de Transporte, Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, que ha emitido durante la tramitación del presente estudio de detalle aporta este nuevo plano.



Según esto, la totalidad del estudio de detalle se encuentra incluida en las zonas de servidumbres aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Burgos. En el plano se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas de operación de las aeronaves 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.

En particular, el ámbito del estudio se encuentra afectado por la superficie de aproximación final de la maniobra VOR RWY 04 y por la superficie de la aproximación intermedia de la maniobra VOR EWY 04 8 (ambas a 1.046 metros).

Teniendo en cuenta que según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 860 metros y las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente por encima de 1.046 metros, ambas sobre el nivel del mar, hay cotas, en principio, suficientes para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones e instalaciones previstas o que pudieran permitirse, las cuales en cualquier caso deberán quedar debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) incluidas las grúas de construcción y similares.



ANÁLISIS DE RIESGOS DEL ESTUDIO DE DETALLE:

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.

De conformidad con lo establecido en los artículos 233 y siguientes del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, se analizan los posibles riesgos que el presente estudio de detalle y su ámbito de actuación puedan tener sobre los siguientes riesgos:

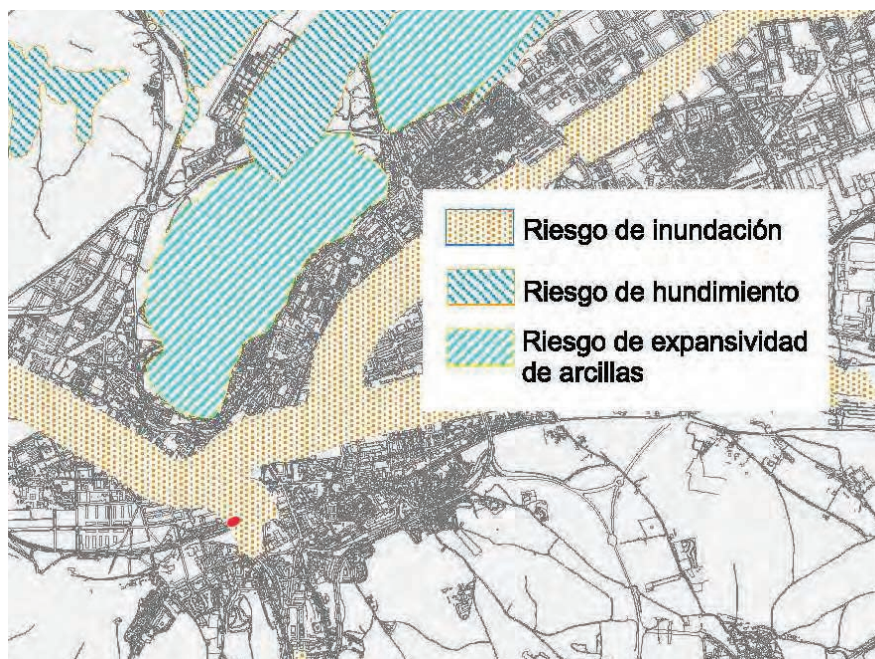
– Riesgos de inundación (artículo 223 PGOU).

La edificación se encuentra en un área consolidada; aunque en el plano de análisis de riesgos del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos de 2014 la zona aparece como zona inundable, este no establece ninguna limitación para la edificación.

– Riesgos por arcillas expansivas (artículo 224 normativa PGOU). Según el plano de análisis de riesgos del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos de 2014 la parcela objeto del presente estudio de detalle no se ve afectada por riesgos de hundimiento producido por arcillas expansivas. En todo caso, se realizará el correspondiente estudio geotécnico a la hora de realizar cualquier tipo de acto edificatorio.

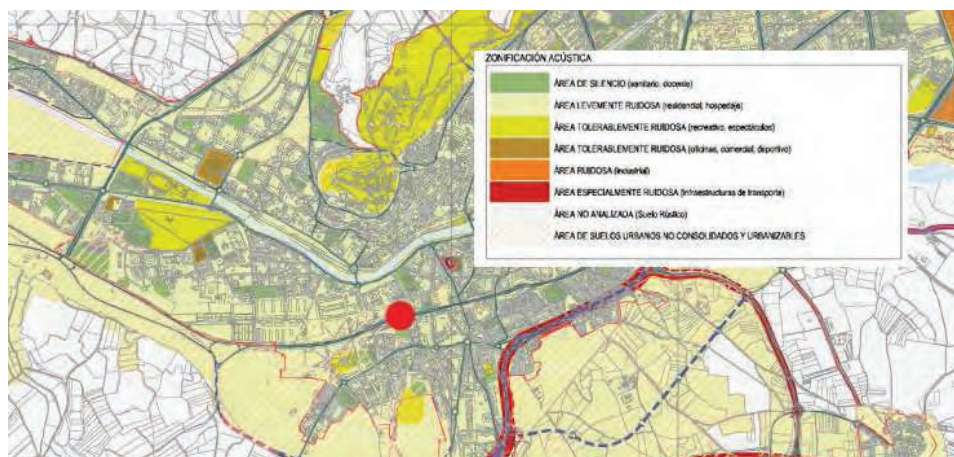
– Riesgo de hundimiento (artículo 225 normativa PGOU). Al igual que en el apartado anterior, no se prevé en la parcela objeto del presente ámbito riesgo alguno por disolución de roca caliza, al quedar fuera de los ámbitos previstos en el plano de análisis de riesgos del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos de 2014.

– Riesgos industriales (artículo 226 normativa PGOU). Respecto de los riesgos por incendios industriales, la parcela objeto del presente estudio de detalle queda alejada de cualquier instalación industrial con riesgo.



**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.

**4. – RESUMEN EJECUTIVO**

El estudio de detalle que se tramita, establece la ordenación de volúmenes donde se pretende realizar la construcción de un nuevo equipamiento de apoyo al emprendimiento y crecimiento empresarial, y se modifican y completan algunos aspectos de la ordenación detallada.

El resumen de los parámetros que afectan a la parcela objeto de este documento es el siguiente:

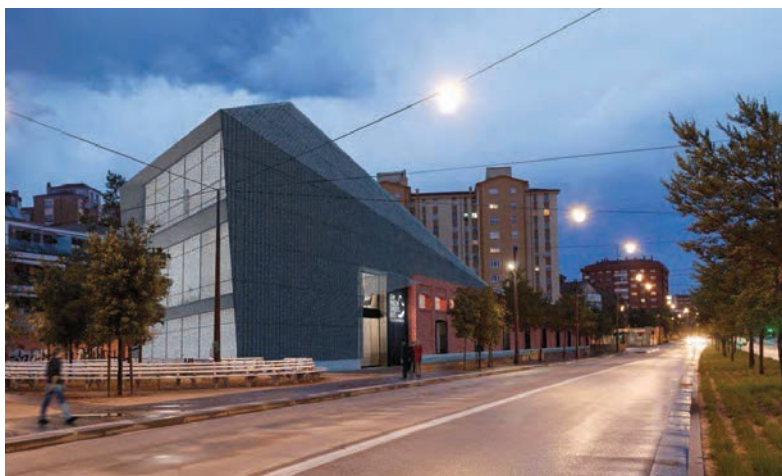
- Superficie total de la parcela: 1.201,00 m².
- Edificabilidad máxima: 2 m²/m².
- Altura máxima: 4 plantas.

Será de aplicación la Norma Zonal 4 en todo aquello no regulado por este estudio de detalle.

Los planos de ordenación del presente estudio de detalle tienen carácter normativo a los efectos de señalar las alineaciones y alturas máximas de la edificación.

5. – JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL ENTORNO

Se aportan imágenes no vinculantes de la volumetría derivada del presente estudio de detalle.



Con lo anteriormente expuesto en esta memoria y los planos que se acompañan, se considera cumplimentado el presente documento del estudio de detalle que se formula para completar la ordenación detallada de la parcela sita en el nuevo Bulevar, donde se ubicará el equipamiento denominado «La Locomotora», promovido por Caja de Burgos Fundación Bancaria.

Burgos, marzo de 2018.

Por la sociedad Escribano Arrieta y Saiz AU. Arquitectos S.L.P.,
los Arquitectos,

Félix Escribano Martínez
Santiago Escribano Martínez

Arantza Arrieta Goitia
Ignacio Saiz Camarero