

estudio de detalle:

CENTRO DE SALUD GARCÍA LORCA

Avenida Constitución Española. Burgos

Promotor: Gerencia Regional de Salud SACYL

Arquitecto: Primitivo González 1102

Junio 2011

memoria vinculante

ESTUDIO DE DETALLE Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE SOLAR DOTACIONAL EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN G-24 "CAMPA DEL SILO" DEL P.G.O.U DE BURGOS, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE SALUD

INDICE

1.	INTRODUCCION Y OBJETO	1
1.1.	INTRODUCCIÓN.....	1
1.2.	ANTECEDENTES EN RELACIÓN AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN	1
1.3.	SOLAR OBJETO DE PROYECTO	1
1.4.	SITUACIÓN URBANÍSTICA.....	1
1.5.	OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	1
2.	JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE UN ESTUDIO DE DETALLE Y DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.	2
2.1.	NECESIDADES FUNCIONALES, IMAGEN, Y RELACIÓN CON EL TEJIDO URBANO DEL NUEVO EDIFICIO DESTINADO A CENTRO DE SALUD	2
	NECESIDAD DE REALIZAR UN ESTUDIO DE DETALLE	2
	NECESIDAD DE MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA.....	3
3.	JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE ALTERAN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL PREVISTAS EN EL PLAN E INEXISTENCIA DE PERJUICIOS SOBRE LAS FINCAS COLINDANTES.	3
3.1.	COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL. ORDENACIÓN DETALLADA.....	3
3.2.	JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN RESPECTO DE LAS FINCAS COLINDANTES Y LA NO EXISTENCIA DE PERJUICIOS.	4
4.	SITUACION Y ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	4
5.	ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA. EDIFICACIONES Y USOS	4
6.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	5
7.	CONDICIONES DE USO.....	5
8.	JUSTIFICACION Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION Y OTROS PARAMETROS PROPUESTOS	6
8.1.	PUNTO DE PARTIDA. LA PARCELA. INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO.	6
8.2.	NORMATIVA URBANISTICA DE REFERENCIA.....	6
8.3.	USO.....	7

8.4.	EDIFICABILIDAD	7
8.5.	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. ALTURA DE PISO. ALTURA LIBRE DE PISO	7
8.6.	POSICION DE LA EDIFICACIÓN. ALINEACIÓN EXTERIOR.....	7
8.7.	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO A LA EDIFICACIÓN COLINDANTE.....	8
8.8.	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. SEPARACIÓN A LINDEROS LATERALES	8
8.9.	OCUPACIÓN DE PARCELA. SUPERFICIE.....	8
8.10.	OCUPACIÓN DE LA PARCELA. DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	9
8.11.	CONDICIONES HIGIENICAS.....	9
8.12.	CONDICIONES ESTÉTICAS	9
8.13.	PLAZAS DE APARCAMIENTO.....	9
9.	DETERMINACIONES ACTUALES QUE SE MODIFICAN Y COMPLETAN EN LA ORDENACIÓN DETALLADA. RESUMEN EJECUTIVO	11
10.	CONDICIONES DE ORDENACION DETALLADA	12
10.1.	USO.....	12
10.2.	EDIFICABILIDAD.....	12
10.3.	ALTURAS.....	12
10.4.	ALINEACIONES.....	12
10.5.	OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.	12
10.6.	PLAZAS DE APARCAMIENTO	12
11.	ESTUDIO ECONÓMICO. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	13
12.	INDICE DE PLANOS	14

1. INTRODUCCION Y OBJETO

1.1. INTRODUCCIÓN

La Gerencia Regional de Salud de Castilla y León SACYL pretende edificar un centro de salud, en una parcela situada en el cruce entre la Avenida Constitución Española y el nuevo Bulevar Ferroviario, que ha sido cedida para tal fin por el Ayuntamiento de Burgos.

1.2. ANTECEDENTES EN RELACIÓN AL PROYECTO DE EDIFICACIÓN

La Gerencia Regional de Salud de Castilla y León promovió un Concurso Público para la adjudicación del contrato de servicios para la "Redacción del Proyecto Básico y de Ejecución, Estudio de Seguridad y Salud, Proyecto de Licencia Ambiental, Proyecto Acústico, Dirección Facultativa y Coordinación de Seguridad de las obras de construcción del Centro de Salud "García Lorca" en Burgos".

El 20 de mayo de 2011, se publica en el DOUE; 2 de junio de 2010, se publica en el BOCyL; 1 de julio de 2010 finaliza el plazo de presentación de las ofertas.

Realizado el anteproyecto y aprobado por el SACYL, han quedado fijadas las necesidades y características del Centro que se desea construir.

A través del presente Estudio de Detalle se pretende determinar sus parámetros urbanísticos y adecuación al planeamiento, a la vez que modificar y determinar la Ordenación Detallada del mismo.

1.3. SOLAR OBJETO DE PROYECTO

Situación de la parcela

El solar objeto de actuación, de 6.200m², ha sido cedido al SACYL por parte del Ayuntamiento de Burgos, tiene forma irregular y está ubicado en la UA G-24: "Campa del Silo". A este solar se accede desde la Avenida Constitución Española y Futuro Bulevar Ferroviario.

El Ayuntamiento de Burgos, en sesión celebrada el 17 de abril de 2009, acordó aprobar la cesión gratuita de suelo a la Gerencia Regional de Salud de Castilla y León de:

"parcela de terreno de 6.200m² de superficie correspondiente a equipamiento de cesión resultante del desarrollo de la Unidad Urbana G-24 que linda: al Norte, en línea de 121,48m con resto de finca matriz; al sur, en línea curva de 82,81m con carretera Logroño-Vigo; al Este, en línea curva de 43,86m con calle Juan Ramón Jiménez; y al Oeste, en línea quebrada de 33,08m, 12,83m y 58,37m con Unidad de Actuación UA 53.06 "El Silo".

1.4. SITUACIÓN URBANÍSTICA

PGOUB vigente

Según el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos (en adelante PGOUB vigente) (aprobado definitivamente por Ordenes de 18 y 26 de mayo de 1999 y Orden de 30 de abril de 2001), la calificación del solar es "Uso Dotacional, Sistema Local de Equipamiento Social (DP+BS) y la parcela está incluida dentro de la "Norma Zonal 3: Edificación en Manzana Cerrada". (información en Plano N°4, de hoja N°53 de "Clasificación, calificación, regulación, y gestión del suelo y la edificación en suelo urbano")

Revisión del PGOUB

Actualmente está en tramitación la Revisión del PGOU de Burgos de 2009 (en adelante Revisión PGOUB), que cuenta con aprobación inicial de fecha de 15 de enero de 2009. A pesar de no estar vigente, se considera conveniente que este proyecto considere las prescripciones de esta normativa, pues puede entrar en vigor próximamente.

En la Revisión del PGOU de Burgos de 2009, el solar objeto de proyecto es considerado como "Sistema Local, Uso global Equipamiento" cuyo suelo es " existente, de titularidad pública". El tipo de equipamiento asignado es "Equipamiento sanitario" (SL EQ / EX PU / EQ-S SPR3).

1.5. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Tras analizar los requerimientos del Centro de Salud que pretende construirse y la normativa urbanística vigente que afecta a dicha parcela, se considera necesaria la redacción de este Estudio de Detalle.

El presente estudio de detalle, tiene por objeto:

-Modificar la calificación de uso: actualmente calificado como uso "Deportivo + Bienestar Social" (DP+BS) y modificarlo por uso "Salud" (SH), pues se pretende edificar un centro de salud, que no se ajusta a la calificación de uso vigente.

-Modificar la ordenanza aplicable: actualmente la asignada a la parcela es "Norma Zonal 3: Edificación en Manzana Cerrada" y se pretende modificarla por "Norma Zonal 4: Edificación Abierta", atendiendo a lo dispuesto en el artículo 1.4.8.2.4 del PGOUB vigente, referente a las "Condiciones del uso dotacional" en el que se indica que: *"Cuando la parcela con calificación de equipamiento no estuviera incluida en ninguna zona de normativa particular, ni regulado su aprovechamiento en la presente sección se entenderá sometida a las condiciones de obra de nueva planta de la Norma Zonal 4 "Edificación Abierta" con una edificabilidad de dos metros cuadrados por cada metro (2m²/m²). El resto de los parámetros se definirá a través de un Estudio de Detalle de adecuación de volúmenes".*

Se toma como referencia esta normativa, y se establece para la elaboración del Estudio de Detalle los parámetros básicos a seguir:

- se modifica la Norma Zonal 3 "Edificación en Manzana Cerrada" y se asigna la Norma Zonal 4 "Edificación Abierta":
 - edificabilidad máxima 2m²/m²
 - resto de parámetros a definir por el Estudio de Detalle.

- Completar y modificar los parámetros de la ordenación detallada:

- ocupación: se concreta una ocupación del 40%
- se modifica la dimensión entre dos vértices del perímetro del edificio a una dimensión < 95 metros.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE UN ESTUDIO DE DETALLE Y DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

2.1. NECESIDADES FUNCIONALES, IMAGEN, Y RELACIÓN CON EL TEJIDO URBANO DEL NUEVO EDIFICIO DESTINADO A CENTRO DE SALUD

Parece lógico que los edificios dotacionales presenten características diferenciadas de la arquitectura residencial. Por una parte los usos específicos requieren también condiciones, alturas, posición de soleamiento y ventilación, privacidad de vistas... que les diferencia de la arquitectura residencial y de sus parámetros constructivos.

Esto se expresa así mismo en las normativas específicas de estos equipamientos y en los programas funcionales y determinaciones que deben cumplir y que son fijados por las administraciones que los definen, especialistas en general de cada uno de los equipamientos que promueven.

Por otra parte estos equipamientos deben significarse, como tales, frente al resto del tejido urbano y tienen una relación específica con la red viaria, incluso es necesario prever espacios de reserva que pudieran permitir pequeñas ampliaciones, necesarias en un futuro, frente a la arquitectura residencial en general cerrada a un posterior desarrollo.

Estas circunstancias hacen difícil que el planeamiento pueda regular con precisión las condiciones idóneas para estos edificios y para su relación con el entorno. Por esto, en ocasiones, indican la conveniencia o necesidad de realizar un Estudio de Detalle que precisen de manera coherente al uso propuesto la Ordenación Detallada. Este sería el objetivo y justificación del presente trabajo.

NECESIDAD DE REALIZAR UN ESTUDIO DE DETALLE

Se considera necesario modificar las condiciones de uso asignadas a la parcela, pues se pretende construir un Centro de Salud, para lo que es necesario que la calificación de uso actual de "Deportivo + Bienestar social" se modifique.

Además, el edificio que se proyecta para el nuevo Centro de Salud no puede ajustarse a las condiciones de las obras de nueva planta reguladas por la "Norma Zonal 3:

Edificación en Manzana Cerrada”, cuyo uso característico es el residencial, y cuya tipología es edificación entre medianerías sobre alineación exterior, con o sin patio de manzana.

Estas condiciones no se consideran adecuadas para la ejecución de las obras de nueva planta de un Centro de Salud que quiere llevar a cabo la Gerencia Regional de Salud en esta parcela.

Por esta razón, se propone elaborar un Estudio de Detalle, instrumento de planeamiento de desarrollo adecuado para completar o modificar las determinaciones de la ordenación detallada en suelo urbano consolidado.

NECESIDAD DE MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA.

Según lo indicado, y una vez estudiadas las necesidades de la edificación y la mejor situación en la parcela se ve que es necesario realizar una Ordenación Detallada en SUC en lo que respecta a:

-ocupación:

-ocupación máxima de la parcela

-máxima dimensión exigida entre vértices exteriores del edificio.

3. JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE ALTERAN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL PREVISTAS EN EL PLAN E INEXISTENCIA DE PERJUICIOS SOBRE LAS FINCAS COLINDANTES.

3.1. COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL. ORDENACIÓN DETALLADA

En el presente Estudio de Detalle queda justificada la conveniencia de la modificación al acreditarse su INTERES PÚBLICO al tratarse de un equipamiento colectivo, promovido por la Administración Pública, que satisface las necesidades de Servicios sanitarios al ciudadano en su condición de edificio para Centro de Salud adscrito al Sistema de Salud Pública de Castilla y León.

El Estudio de Detalle no modifica ni altera de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos. También respeta los objetivos, criterios y demás condiciones de los instrumentos que, indicamos de forma expresa, su carácter vinculante.

El Estudio de Detalle modifica o completa las determinaciones de ordenación detallada establecida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Burgos.

El estudio de detalle no produce aumento de volumen, ni aumenta el número de viviendas.

El estudio de detalle producirá una mejora de las dotaciones de la zona, al posibilitar la instalación de un Centro de Salud en la zona como dotación sanitaria.

Todas las determinaciones de ordenación detallada modificadas son acordes con las características de suelo urbano del solar objeto de estudio y, corresponden con los contenidos de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos modificado para su adaptación a Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

3.2. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN RESPECTO DE LAS FINCAS COLINDANTES Y LA NO EXISTENCIA DE PERJUICIOS.

En la redacción de este Estudio de Detalle, se tiene como objetivo modificar la ordenación detallada del solar objeto de proyecto, para hacer posible la construcción de un centro de salud en esta parcela.

Para la redacción del Estudio de Detalle, se ha tenido en cuenta el vigente PGOU de Burgos, y su revisión, no vigente por encontrarse en proceso de trámite.

Se ha tomado como referencia para la redacción del Estudio de Detalle la Norma Zonal 4 "Edificación Abierta".

Los parámetros de ordenación de este Estudio de Detalle, mantienen las condiciones de ordenación respecto de las fincas colindantes y no suponen perjuicios para las mismas:

- se cumple la separación mínima a linderos establecida en la Norma Zonal 4
- se cumple la separación mínima a edificios colindantes establecida en la Norma Zonal 4
- se cumplen los parámetros de la alineación exterior establecidos en la Norma Zonal 4
- no se sobrepasan las alturas de edificación máximas.
- no se aumenta la edificabilidad máxima

4. SITUACION Y ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El solar objeto de Estudio de Detalle está situado en el cruce de la Avenida Constitución Española con el futuro Bulevar Ferroviario, en la antigua UA G-24 "Campa del Silo".

El ámbito del estudio de detalle es la parcela indicada en el plano adjunto, que resulta de una cesión del Ayuntamiento de Burgos a la Gerencia Regional de Salud SACYL.

En dicho plano quedan determinadas las dimensiones y forma de la parcela en relación con sus linderos, así como su topografía.

5. ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA. EDIFICACIONES Y USOS

Situación previa a las obras.

Esta parcela ha sido objeto de cesión procedente de un Proyecto de Segregación tramitado por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos que fue aprobado por Decreto de Alcaldía de fecha 28 de marzo de 2008.

La parcela se encuentra en la antigua UA G-24 "Campa del Silo", en Burgos.

Los linderos de la parcela cedida a la Gerencia Regional de Salud de Castilla y León proceden de dicho documento que se elaboró sobre la cartografía básica del PGOU de Burgos.

Ubicación. Calles de acceso

Avenida Constitución Española, y futuro Bulevar Ferroviario, en Burgos.

Descripción del solar.

El solar se encuentra actualmente vacío de edificaciones.
Actualmente en el solar objeto de proyecto se encuentra en parte sin tratar.

Morfología del solar

Forma irregular.
Superficie de parcela: 6.200 m²

Topografía

El solar es un plano con ligera pendiente, cuyo punto más alto es vértice este con el futuro Bulevar Ferroviario.
Existe un desnivel de 2m aproximadamente entre la cota de la acera y el solar (más bajo), en la zona sureste.
Se aporta levantamiento topográfico de la parcela.

Delimitación de la parcela y linderos

Al norte: 121,48m con resto de finca matriz. Sin delimitar
Al sur: en línea curva de 82,81m con Carretera Logroño-Vigo. Limite con acera.
Al este: en línea curva de 43,86m con calle Juan Ramón Jiménez. Limite con acera.
Al oeste: en línea quebrada de 33,08m, 12,83m y 58,37m con Unidad de Actuación 53.06 "El Silo". Delimitada por muro.

6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El solar tiene una propiedad única, y ha sido cedido por el Ayuntamiento de Burgos, en sesión celebrada el 17 de abril de 2009, en la que se acordó aprobar la cesión gratuita de suelo a la Gerencia Regional de Salud de Castilla y León.

7. CONDICIONES DE USO

Las condiciones de uso especificadas en el Planeamiento Vigente para este solar es la de Uso dotacional, Sistema Local de Equipamiento Social: "Deportivo y Salud Bienestar Social" (DP+BS).

Con la redacción de este Estudio de Detalle, se propone modificar las condiciones de uso y se propone un uso dotacional: "Salud" (SH), ya que se pretende edificar un Centro de Salud adscrito al Sistema de Salud de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

8. JUSTIFICACION Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION Y OTROS PARAMETROS PROPUESTOS

8.1. PUNTO DE PARTIDA. LA PARCELA. INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO.

Parcela y entorno

La visión de la parcela, nos presenta como preeminente la intersección de dos viales no ortogonales. Dos direcciones. En la visión más próxima del lugar, o visita a él, aparece un elemento destacado, dimensión y presencia, el silo. La visión del uso genera una dirección ortogonal al silo, la generada desde los equipamientos próximos, piscina y campos de fútbol.

Partimos de estas dos directrices. Equipamientos y silo (que en un futuro parece será también equipamiento). Nuestro proyecto asume estas dos direcciones. Se genera a partir de ellas.

Organización. Implantación en la parcela

La intersección de las dos direcciones que asumimos, generan cuatro espacios exteriores. Cada uno de los cuales tiene un papel específico. El espacio sur, soleado y abierto a la intersección de los viales, el más visible, nos permite generar un “espacio previo” al edificio, una placita urbana que articule el edificio, con la trama urbana escasamente cualificada, en cuanto a su uso peatonal y próximo al ciudadano. Será un espacio de acceso, estancia y espera. Contribuirá a generar una imagen próxima y amable. Enriquecerá el espacio urbano. Siempre hemos pensado que la arquitectura de calidad, lo es precisamente porque contribuye a crear ciudad, espacio urbano cualificado.

El oeste y el este deben ser espacios ajardinados, prioritariamente ajardinados, crear espacio vegetal que contribuya a la mejora ambiental del área. En uno de ellos, oeste planteamos un bosquecillo de abedules, árboles mágicos, en su imagen y evocación, a los que se abra la sala de preparación al parto, aportando calidad ambiental, la viveza de su forma (viento) y evocación.

El espacio norte, el menos soleado se dedica a esconder los coches, pero también a crear una zona con árboles que mitiguen su presencia, aquí discreta. El edificio responde así a las preexistencia del lugar y a su vocación urbana.

8.2. NORMATIVA URBANISTICA DE REFERENCIA

La parcela se incluye en la Norma Zonal 3 Edificación en Manzana Cerrada, con la calificación de “Uso Dotacional Público de Sistema Local de Equipamiento Social Deportivo y de Bienestar Social” (DP+BS Pb).

Esta norma es escasamente adecuada al uso que se pretende, por lo que el “Estudio de Detalle” es el mecanismo adecuado para la tramitación del proyecto al permitir “completar o modificar” las determinaciones de la ordenación detallada y ajustarla a las necesidades tipológicas del uso de Centro de Salud.

Por tanto, y acogiendo al ya mencionado artículo 1.4.8.2.4 del PGOUB vigente, el presente Estudio de Detalle toma como referencia: Norma Zonal 4: “Edificación abierta”.

Al tratarse de una parcela con calificación de equipamiento se entenderá sometida a las condiciones de obra de nueva planta de Norma Zonal 4 "Edificación abierta", con una edificabilidad máxima de 2m²/m². "El resto de parámetros se definirá a través de un estudio de Detalle de ordenación de volúmenes".

8.3. USO

El edificio albergará un uso dotacional de Sistema Local de Equipamiento Social de Salud (SH), en edificio exclusivo.

8.4. EDIFICABILIDAD

Condiciones de uso dotacional.

La edificabilidad máxima, por ser uso dotacional, según el art. 1.4.8, es de 2 m²/m².

La superficie de la parcela es de 6.200m².

La edificabilidad máxima es 12.400 m².

8.5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. ALTURA DE PISO. ALTURA LIBRE DE PISO

El edificio tiene 2 alturas: planta baja más una.

En planta sótano se sitúan salas de instalaciones y usos complementarios.

Altura de piso

La altura de piso en planta baja, en la norma zonal 4, es la distancia vertical desde la acera hasta la cara superior del forjado de techo de planta baja.

La altura de piso en el resto de plantas es la distancia vertical entre caras superiores de forjados de plantas consecutivas.

Altura libre de piso.

La altura libre de cada planta, es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo tiene.

		PROPUESTA
Planta baja:	Altura mínima libre:	260cm
	Altura mínima de piso:	330cm
Planta primera:	Altura mínima libre:	260cm
	Altura mínima de piso:	290cm
Altura máxima del edificio		950cm

Se aportan alzados esquemáticos en los que se fijan las alturas del volumen propuesto.

La altura del edificio se medirá desde la cota del acceso principal al edificio, que se hace a través de la plaza de uso público.

8.6. POSICION DE LA EDIFICACIÓN. ALINEACIÓN EXTERIOR.

La separación del plano de fachada de la edificación a la alineación exterior será la mayor que resulte de las dos mediciones siguientes:

-Altura (H) del edificio, medida desde el plano de fachada de la edificación situada en la alineación opuesta de la calle.

 Anchura de la calle: 52m. Medición más desfavorable (medida sobre plano).

 Altura máxima del edificio: 9,50m

- Mitad de la altura del edificio ($H/2$), medida desde el eje de la calle.
Distancia más desfavorable (medida sobre plano) desde el eje de la calle al límite de la parcela: 8,75m (al NE de la parcela).
Mitad de la altura máxima del edificio: 4,75m

Por lo que la alineación exterior del edificio puede ser coincidente con el límite de la parcela.

8.7. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO A LA EDIFICACIÓN COLINDANTE.

El solar objeto de proyecto limita con una parcela al oeste, en la que se encuentra el antiguo silo actualmente en desuso, así como varios edificios anexos al silo, también en desuso.

A la vista de la normativa vigente del PGOUB, esta parcela y edificios colindantes, forman parte de un sistema local de equipamientos públicos.

En la Revisión del PGOUB en trámite, aparece como Equipamiento de Contingencia, en un sector de suelo urbano no consolidado (S-53.11)

Se desconoce por tanto el uso que se va a dar a estos edificios existentes.

Por tanto, los planos de fachada de la nueva edificación deberán quedar separados de los de la edificación colindante, edificios anexos al silo:

- En una dimensión igual o mayor a $H/3$ la altura del mayor de los edificios y 4m como mínimo cuando las 2 fachadas enfrentadas tengan parámetros ciegos o los huecos de una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables o cuando no exista solape entre los edificios de que se trate (situación dada en este proyecto) Quedando asegurado en cualquier caso el soleamiento e iluminación de ambos edificios (ver estudio de soleamiento)
 - La altura máxima del edificio proyectado: $\leq 9,50\text{m}$.
 - La altura del edificio colindante en parcela contigua al noroeste: 5,00m

La separación a la edificación colindante, en el noroeste de la parcela, será igual o superior a 4,00m.

8.8. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. SEPARACIÓN A LINDEROS LATERALES

Al noreste el solar objeto de proyecto limita con una parcela con equipamientos deportivos, campos de fútbol, pero sin edificaciones colindantes.

La separación a los linderos laterales y al fondo será igual a la mita de la altura ($H/2$), con un mínimo de 3m.

- La separación al lindero norte, es superior a 4,75m ($H/2$)

8.9. OCUPACIÓN DE PARCELA. SUPERFICIE

- El solar tiene 6.200m².
- La ocupación máxima propuesta es del 40% de la superficie: 2.480m²

8.10. OCUPACIÓN DE LA PARCELA. DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Dado el carácter sanitario del edificio y por facilitar el desplazamiento en el interior del mismo a personas de movilidad reducida, ancianos o niños, se prefiere un desarrollo horizontal del programa.

La edificación deberá distribuirse de forma que ningún edificio tenga una dimensión en planta entre dos vértices de su perímetro superior a 95m.

8.11. CONDICIONES HIGIENICAS

Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, teniendo huecos a vía o espacio público, o a espacio exterior urbano accesible.

8.12. CONDICIONES ESTÉTICAS

Salientes y vuelos.

Se admiten salientes y vuelos que rebasen la alineación exterior.

Composición

La composición de la edificación, materiales y tratamiento de diseño son libres, debiendo tener especial cuidado en la relación con el entorno y el conjunto de la ciudad.

Relación respetuosa del edificio respecto al entorno: se propone un edificio de 2 plantas, bajo, horizontal, respetuoso en relación al entorno en el que se ubica y en su relación con el edificio del Silo, edificio vertical.

Materiales, tratamiento: se propone que el tratamiento y materiales del edificio objeto de proyecto reflejen el carácter público y de uso sanitario del edificio. Se propone una imagen actual que identifique el edificio y su uso.

8.13. PLAZAS DE APARCAMIENTO

Plazas como dotación del uso del edificio

En las condiciones de uso dotacional, el planeamiento determina disponer de una plaza de aparcamiento cada 100 m² de superficie construida.

Las condiciones de estas plazas quedan fijadas en el P.G.O.U. de Burgos.

Plazas por concentración de usuarios

Además, determina que en los casos en los que pueda presuponerse concentración de personas, que al menos deberá disponerse de una plaza para cada 25 personas de capacidad.

Plazas de aparcamiento propuestas en el proyecto

- Propuesta aparcamiento en superficie

- 51 plazas totales, de las cuales:
 - 2 accesibles
 - 16 plazas grandes (5,00 x 2,40m) (31,4%)
 - 33 plazas (4,50 x 2,40m)
- Plazas como dotación del edificio: 37 (para una estimación de unos 3.650m² de superficie construida computable del edificio)
- Plazas por concentración de usuarios: 10 (242 personas)**
- Plazas para ambulancias: 4
- Espacio de reserva para futuras ampliaciones de plazas de aparcamiento en superficie.

-Garaje de ambulancias

- 2 plazas para ambulancias dentro de garaje.

**Justificación cálculo de plazas por concentración de usuarios.

Si consideramos que la Administración del SACYL intenta aumentar el número de visitas con cita previa podríamos considerar que funcionando simultáneamente todos los módulos (48), con una media de cuatro personas por módulo tendríamos 192 pacientes en espera (se ha considerado incluso las consultas de enfermería que pueden no estar diferenciadas).

A esta cifra sería necesario considerar la posible concentración en el área de extracciones, generalmente concentradas a primera hora de la mañana, que estimamos en 20 personas, y una posible espera en odontología escolar de 30 niños. Tendríamos un total de 242 pacientes en situación de espera.

*Para lo que es necesario disponer de **10 plazas** de uso público por concentración de personas.*

Vial de acceso al aparcamiento

El vial de acceso al aparcamiento, será una rampa de sentido alternativo, que cumplirá las condiciones establecidas en la normativa vigente, y tendrá una anchura mínima de 3,5m.

Calles de acceso a las plazas

Las calles de acceso a las plazas son bidireccionales, y dan acceso a plazas en batería, en algún caso enfrentadas.

Según la normativa vigente, la calle debe de ser al menos de 5m de anchura.

Los documentos de la Revisión del PGOUB de 2009, no vigente, establecen para este tipo de calles una anchura mínima de 6m.

Consideramos conveniente adoptar una anchura de calles de 6m en previsión del cumplimiento de la futura normativa.

9. DETERMINACIONES ACTUALES QUE SE MODIFICAN Y COMPLETAN EN LA ORDENACIÓN DETALLADA. RESUMEN EJECUTIVO

Las determinaciones actuales objeto de determinación se corresponden a la Norma Zonal 4 Edificación Abierta.

Se modifican y completan las siguientes determinaciones:

- 1) Modificación de la calificación del uso, pasando de (DP+BS) a Salud (SH)
- 2) Modificación de la ordenanza aplicable, pasando de NZ-3 a NZ-4
- 3) Completar y modificar los parámetros de ordenación detallada de la NZ-4, en cuanto a condiciones de obras de nueva planta:

Ocupación

El presente Estudio de Detalle concreta el parámetro de ocupación, proponiendo una ocupación máxima del 40% de la superficie de la parcela.

Distribución del edificio.

Por ser un edificio de uso dotacional, salud, se considera prioritario que su desarrollo sea principalmente horizontal, proponiendo que la edificación se distribuya de forma que el edificio tenga una dimensión en planta entre 2 vértices de su perímetro menor a 95m.

En los planos anexos a esta memoria vinculante, se adjunta un plano de situación que señala los ámbitos donde la nueva ordenación altera a la vigente

10. CONDICIONES DE ORDENACION DETALLADA

10.1. USO

Dotacional. Salud (Centro de Salud)

10.2. EDIFICABILIDAD

Se propone una edificabilidad computable sobre rasante de $1\text{ m}^2/\text{m}^2$ ($<2\text{ m}^2/\text{m}^2$)

10.3. ALTURAS

Se propone B + 1 con una planta sótano.

La altura sobre la rasante a la calle es variable. La altura máxima medida en la rasante del acceso principal al edificio que se hace a través de la plaza de uso público es de 9,50m.

10.4. ALINEACIONES

Las alineaciones del edificio objeto de proyecto se dan en plano adjunto.

En cualquier caso se respetan las separaciones a linderos y a edificaciones colindantes:

- La separación a la edificación colindante, en el noroeste de la parcela, será igual o superior a 4,00m.
- La separación a linderos $> 4,75\text{m}$

10.5. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

La ocupación prevista es de 40%

La máxima dimensión en planta entre dos vértices del perímetro del edificio es de $<95\text{m}$.

10.6. PLAZAS DE APARCAMIENTO

Plazas como dotación del uso: mínimo $1/100\text{ m}^2$ construidos.

Plazas por concentración de usuarios: 1 plazas/25 personas

11. ESTUDIO ECONÓMICO. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En virtud del artículo 136 del RUCYL , la documentación de los Estudios de Detalle, debe incluir un informe de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En este sentido, el presente Estudio de Detalle, como ya se ha puesto de manifiesto, propone el establecimiento de un nuevo Centro de Salud en el barrio, Avenida Constitución Española y Avenida del Arlanzón, para mejorar el acceso a la sanidad pública de un sector de la población que demanda el servicio, y cuya ejecución corresponde a la Administración promotora (SACyL), salvo que se establezcan convenios con otras entidades para desarrollar la actividad prevista.

En cuanto a la incidencia de las infraestructuras necesarias para el funcionamiento del nuevo Centro de Salud, la instalación de los distintos servicios urbanos e infraestructurales se realizará como prolongación de las redes generales municipales, completando y reforzando las instalaciones existentes, que correrán siempre a cargo del promotor de la actuación.

Una vez terminada la ejecución de las obras del Centro de Salud, procede su recepción por el Ayuntamiento, de tal manera que, una vez recibido, los terrenos destinados en el planeamiento urbanístico para dotaciones públicas, espacios libres públicos y demás usos y servicios públicos, deben integrarse en el dominio público para su afección al uso común general o al servicio público, por lo que puede entenderse que no supone un impacto negativo a la Hacienda Pública Municipal.

Burgos, Junio de 2011
El Autor del Proyecto

Fdo: D. Primitivo González
Arquitecto

12. INDICE DE PLANOS

ED01	Estado Actual: Documentación fotográfica	s.e
ED02	Estado Actual: Documentación fotográfica	s.e
ED03	Normativa urbanística vigente (extractos)	1/2500
ED04	Normativa urbanística no vigente (extractos)	1/2500
ED05	Situación estado actual: levantamiento topográfico	1/500
ED06	Ordenación. Alineaciones, ocupación...	1/500
ED07	Ordenación. Definición geométrica volumen: alzados	1/500
ED08	Justificación aparcamiento	1/500
ED09	Rasantes propuestas	1/500
ED10	Vista integración edificio: no vinculante	s.e
ED11	Estudio de Soleamiento: no vinculante	s.e