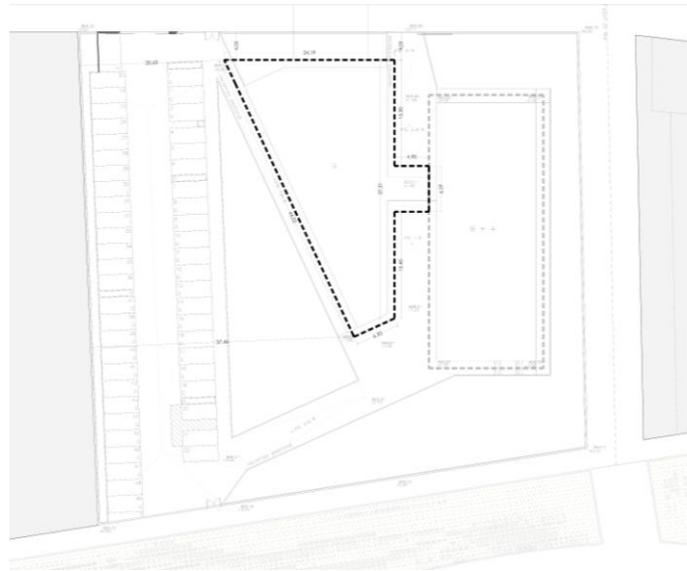


PGOU BURGOS

ESTUDIO DE DETALLE Nº2



ENERO 2023

PARCELA "B" ED/CO-1 SECTOR S-4 "VILLIMAR OESTE"

ARQUITECTO

IGNACIO CAMARERO JULIÁN

ARQUITECTO COLEGIADO Nº726

PROMOTOR

fundación
PEPE IGLESIAS



mbg ingeniería y arquitectura, s.l.

Edificio Promecal Avda. de Castilla y León 62, 4ª planta 09006 BURGOS
Tel 947 262 463 Fax 947 273 216 E-mail estudio@mbgsl.com



1.	MEMORIA INFORMATIVA	7
1.1.	<i>Antecedentes</i>	9
1.1.1.	<i>Antecedentes y objetivo</i>	9
1.1.2.	<i>Promotor del documento</i>	9
1.1.3.	<i>Redactor del documento</i>	9
1.1.4.	<i>Estado actual</i>	10
1.1.5.	<i>Soporte jurídico</i>	12
1.1.6.	<i>Ámbito del Estudio de Detalle</i>	13
1.1.7.	<i>Régimen de propiedad</i>	13
1.1.8.	<i>Descripción urbanística del ámbito: Planeamiento vigente</i>	13
2.	MEMORIA VINCULANTE	17
2.1.	<i>Objetivos del Estudio de Detalle</i>	19
2.2.	<i>Descripción de la ordenación volumétrica</i>	20
2.3.	<i>Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del estudio de detalle respetan las determinaciones de ordenación general del PGOU de Burgos</i>	21
2.4.	<i>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.</i>	24
2.4.1.	<i>Ocupación de parcela</i>	24
2.4.2.	<i>Alturas</i>	25
2.4.3.	<i>Posición de la edificación</i>	25
2.4.4.	<i>Integración de la edificación propuesta</i>	26
2.4.5.	<i>Justificación de la inexistencia de perjuicios sobre las fincas colindantes.</i>	27
2.4.6.	<i>Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación respecto de las fincas colindantes</i>	28
2.4.7.	<i>Justificación de la no disminución de espacios libres y de otras dotaciones públicas</i>	28
2.4.8.	<i>Cuadro de características</i>	29

2.5.	<u>Resumen ejecutivo</u>	30
3.	<u>AFECCIONES A LA NORMATIVA SECTORIAL</u>	31
3.1.	<u>Catálogo y protección del patrimonio cultural</u>	33
3.2.	<u>Afección de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos</u>	33
3.3.	<u>Afección acústica</u>	35
3.4.	<u>Afección a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos</u>	38
3.5.	<u>Afección a las redes públicas de infraestructuras energéticas</u>	38
3.6.	<u>Afección a las redes públicas de comunicaciones electrónicas</u>	38
3.7.	<u>Afección al dominio público hidráulico</u>	39
3.8.	<u>Afección ambiental</u>	39
3.9.	<u>Accesibilidad y eliminación de barreras</u>	40
3.10.	<u>Impacto de género y sobre otros colectivos sociales</u>	41
3.10.1.	<u>Impacto de género</u>	41
3.10.2.	<u>Impacto sobre la Infancia y/o adolescencia</u>	42
3.10.3.	<u>Impacto sobre las familias</u>	42
3.10.4.	<u>Impacto sobre las personas con discapacidad</u>	43
3.10.5.	<u>Impacto sobre el colectivo LGTB</u>	43
3.10.6.	<u>Impacto sobre colectivos expuestos a discriminación racial, xenofobia y otras formas conexas de intolerancia</u>	43
3.10.7.	<u>Sexismo lingüístico</u>	43
4.	<u>ESTUDIO ECONÓMICO</u>	44
5.	<u>CUADRO DE DATOS ESTADÍSTICOS</u>	49
6.	<u>ÍNDICE DE PLANOS</u>	53
6.1.	<u>Planos de Información</u>	
6.1.1.	<u>Plano de Información: Situación. I-01</u>	
6.1.2.	<u>Plano de Información: Catastral de referencia. I-02</u>	
6.1.3.	<u>Plano de Información: Topográfico. I-03</u>	
6.1.4.	<u>Plano de Información: Planeamiento vigente. Revisión PGOU 2014. I-04</u>	

- 6.1.5.** **Plano de Información. Volúmenes edificadas. I-05**
- 6.1.6a.** **Plano de Información: Servidumbres aeronáuticas: Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas. I-06a**
- 6.1.6b.** **Plano de Información: Servidumbres aeronáuticas: Servidumbres de operaciones de aeronaves. I-06b**
- 6.1.6c.** **Plano de Información: Plan Director aeropuerto de Burgos. Propuesta Servidumbres aeronáuticas. Plano anexo a informe de la Dirección General de Aviación Civil. I-06c**
- 6.2.** **Planos de ordenación**
- 6.2.1.** **Plano de Ordenación. Alineaciones y cotas. P-01**
- 6.3.** **Anexos de ordenación**
- 6.3.1.** **Imagen final no vinculante. Edificación propuesta. Volumetría. P-NV-1**



mbg ingeniería y arquitectura, s.l.

Edificio Promecal Avda. de Castilla y León 62, 4ª planta 09006 BURGOS
Tel 947 262 463 Fax 947 273 216 E-mail estudio@mbgsl.com



1. **MEMORIA INFORMATIVA**



mbg ingeniería y arquitectura, s.l.

Edificio Promecal Avda. de Castilla y León 62, 4ª planta 09006 BURGOS
Tel 947 262 463 Fax 947 273 216 E-mail estudio@mbgsl.com





mbg ingeniería y arquitectura, s.l.

Edificio Promecal Avda. de Castilla y León 62, 4ª planta 09006 BURGOS
Tel 947 262 463 Fax 947 273 216 E-mail estudio@mbgsl.com



1.1. ANTECEDENTES

1.1.1. **Antecedentes y objetivo**

La parcela objeto del *Estudio de Detalle* está en la confluencia de las calles Lazarillo de Tormes y Codón Herrera.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de septiembre de 2011, acuerda adjudicar el correspondiente contrato de constitución del derecho de superficie *sobre la parcela ED/CO-1 de propiedad municipal, del sector S-4 "Villímar Oeste"* a la *"Fundación Pepe Iglesias"*, cuyo objetivo es desarrollar en la parcela una residencia para personas mayores.

La parcela no está incluida en ninguna zona de normativa particular, por lo que el planeamiento general la remite a las condiciones de obras de nueva planta de la Norma Zonal 4, y exige la elaboración de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes, que defina el resto de los parámetros urbanísticos.

Por tanto, el encargo consiste en redactar un documento de Estudio de Detalle nº2 para completar la ordenación detallada establecida por el planeamiento general y por el Estudio de Detalle de la parcela ED/CO-1 del Sector S-4 «Villímar Oeste», promovido por la Fundación Pepe Iglesias y aprobado definitivamente por ACUERDO de 9 de marzo de 2012 del Pleno del Ayuntamiento de Burgos, para la parcela "B" sita en la calle Lazarillo de Tormes, ordenando los nuevos volúmenes necesarios para el desarrollo de un Centro de Estancias Diurnas.

1.1.2. **Promotor del documento**

El encargo lo realiza D. José Luis Olivella Espeja, con domicilio a efectos de notificaciones en Burgos, Polígono Industrial Villayuda, C/La Ribera s/n, titular del NIF 71.256.860-P, en representación de la Fundación Pepe Iglesias.

1.1.3. **Redactor del documento**

El encargo se realiza al arquitecto Ignacio Camarero Julián, colegiado nº 726 del COACyLE, en su demarcación de Burgos, con domicilio a efectos de notificaciones en la Avda. de Castilla León, nº 62, 4ª planta, de esta ciudad.

1.1.4. **Estado actual**

Actualmente está edificada con el Centro Residencial para Personas Mayores "Lazarillo de Tormes" y urbanizada interiormente. La superficie total de la parcela es de 4.638,71 m² y su topografía es sensiblemente horizontal.



Vista la parcela desde calle Lazarillo de Tormes, hacia el barrio de Villímar.



Vista la parcela desde calle Lazarillo de Tormes, hacia el río Vena.



Vista la parcela desde el parque lineal del río Vena.

1.1.5. **Soporte jurídico**

1. 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 (BOE 31/10/2015) y sus posteriores modificaciones.
2. LEY 10/1998 de 5 de diciembre de ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN (BOCyL 10/12/1998) y sus posteriores modificaciones.
3. LEY 5/1999 de 8 de abril de URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN. (BOCyL 15/04/1999) y sus posteriores modificaciones.
4. DECRETO 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN. (BOCyL 2/02/2004) y sus posteriores modificaciones.
5. REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS, aprobado definitivamente de forma parcial por ORDEN FYM/221/2014 de la JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN, el 28 de marzo de 2014 (BOCyL 10/04/2014) y ORDEN FYM/1152/2017, de 12 de diciembre, por la que se levanta la suspensión de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, en el ámbito afectado por el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental. (BOCyL 29/12/2017).
6. Plan Parcial del Sector S4 del PGOU "Villímar Oeste", aprobado el 22 de septiembre de 2006 (Exp 83/00), y la Modificación del Plan Parcial S4, "Villímar Oeste", aprobado el 22 de septiembre de 2006 (Exp 55/05).
7. ACUERDO de 9 de marzo de 2012, del Pleno del Ayuntamiento de Burgos, relativo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la parcela ED/CO-1 del Sector S-4 «Villímar Oeste», promovido por la Fundación Pepe Iglesias, en Burgos.

1.1.6. **Ámbito del Estudio de Detalle**

El ámbito objeto de este documento es la parcela: Resto parcela matriz "B", resultado de la segregación de la parcela matriz denominada en el Proyecto de Reparcelación aprobado en la Junta de Gobierno Local de 5 de octubre de 2010 como ED/CO-1, y denominada como EQ-CO-PAS-9 por el PGOU vigente, y situada en el término municipal de Burgos dentro del sector S-4 "Villímar Oeste" del PGOU, al sur del sector S-4; de forma trapezoidal, con una superficie de 4.638,71 m² y los siguientes linderos:

- Al Norte: con calle nº 4 en línea recta de 71,23 m.
- Al Sur: con jardín público comprendido en los Sistemas Generales incluidos en el S-4, de 70,42 m.
- Al Este: con prolongación de calle nº 6 en línea de 60,16 m.
- Al Oeste: con línea medianera con parcela segregada "A" en línea recta de 71,25 m.

La parcela objeto del Estudio de Detalle tiene la referencia catastral siguiente: 5105101VM4950N0001RZ.

1.1.7. **Régimen de propiedad**

La parcela figura inscrita en el registro de la propiedad nº3 de Burgos al tomo 4228, libro 895, folio 103, finca registral nº57.292, inscripción 1ª. Tiene el número de referencia catastral 5105101VM4950N0001RZ.

1.1.8. **Descripción urbanística del ámbito: Planeamiento vigente**

El planeamiento vigente en la actualidad es el Estudio de Detalle de la parcela ED/CO-1 del Sector S-4 «Villímar Oeste» aprobado definitivamente por Acuerdo de 9 de marzo de 2012, del Pleno del Ayuntamiento de Burgos. Este instrumento de planeamiento de desarrollo se refiere exclusivamente al resto de la parcela matriz "B" resultado de la segregación de la parcela matriz denominada en el Proyecto de Reparcelación aprobado en la Junta de Gobierno Local de 5 de octubre de 2010 como ED/CO-1, y denominada como EQ-CO-PAS-9 por el PGOU vigente.

La parte de la parcela segregada "A" de la parcela matriz ED/CO-1 (EQ-CO-PAS-9 por el PGOU 2014) está ordenada por el también llamado Estudio de Detalle ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA ED/CO-1 DEL SECTOR S-4 (VILLÍMAR OESTE), aprobado definitivamente el 24 de julio de 2008 y exp. 238/07.

El artículo 73 Condiciones de ordenación para los equipamientos del PGOU 2014, punto 5) Condiciones para nueva edificación, establece que los equipamientos se registrarán por los instrumentos de planeamiento de desarrollo indicados a continuación para los siguientes equipamientos: SL-EQ-CO-PAS-9 (P'):238/07. Pero no tiene en cuenta que este expediente sólo atañe a parte de la parcela SL-EQ-CO-PAS-9, en concreto, y tal y como se ha expuesto, a la parcela segregada "A".

El Estudio de Detalle de la parcela ED/CO-1 del Sector S-4 «Villímar Oeste» aprobado definitivamente por Acuerdo de 9 de marzo de 2012, que es el que rige la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, se redactó siguiendo las determinaciones del *Plan Parcial de Ordenación del Sector S-4*, aprobado definitivamente el 27 de diciembre de 2001, por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Burgos y de la *Modificación de Ordenación Detallada del citado Plan Parcial*, aprobada con fecha 22 de septiembre de 2006.

Las determinaciones no reguladas por el Estudio de Detalle, ni por el Plan Parcial, son las definidas en la REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS, aprobado definitivamente de forma parcial por ORDEN FYM/221/2014 de la JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN, el 28 de marzo de 2014. (BOCyL 10/04/2014) y ORDEN FYM/1152/2017, de 12 de diciembre, por la que se levanta la suspensión de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, en el ámbito afectado por el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental. (BOCyL 29/12/2017).

El Estudio de Detalle, tal como dictaba el Plan Parcial, destina la parcela objeto de este estudio de detalle a *Equipamiento Educativo o de Contingencia*. El artículo 34 de las Ordenanzas del Plan Parcial del S-4, incluye dentro del uso dotacional, los equipamientos sociales y los de servicios urbanos en los términos y situaciones que contemplan los artículos 1.4.4. y 1.4.8 de las Normas Urbanísticas del PGOU de 1999. El citado artículo 1.4.8. *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 de ordenación de volúmenes, en cada caso.

El nuevo PGOU 2014 clasifica la parcela como suelo urbano consolidado, y mantiene la misma calificación que en el PGOU anterior: sistema local de equipamiento en su categoría Equipamiento de Contingencia, es decir que no cuenta con una asignación previa de especialidad, podrá disponerse cualquier uso de los de equipamiento definidos en estas normas, así como los usos dotacionales de Servicios Públicos y de Servicios Urbanos.

En su Artículo 73. *Condiciones de ordenación para los equipamientos*, establece que para la ordenación de edificaciones de nueva planta, y para el resto de obras o cambios de uso que supongan una variación de la volumetría existente, se realizará mediante un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes que establecerá, justificadamente, sus propios parámetros de ordenación detallada. Dicho Estudio de Detalle incorporará en su documentación al menos seis aspectos:

1º Dos perspectivas desde ángulos opuestos por cada una de las calles a las que recaiga el equipamiento;

2º Justificación de que no se alteran las condiciones de ordenación general previstas en el Plan y la inexistencia de perjuicios sobre las fincas colindantes;

3ª Cuadro de características en el que se recoja la superficie edificable, ocupación del suelo, fondos edificables y alturas máximas resultantes de la ordenación propuesta;

4ª Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación respecto de las fincas colindantes;

5ª Reflejo del parcelario y los perfiles de edificación, con inclusión de la existente en las fincas colindantes;

6ª Justificación de la no disminución de espacios libres y de otras dotaciones públicas.

La parcela actualmente está edificada con una residencia para personas mayores, por lo que cuenta con todos los servicios urbanos necesarios.

2. **MEMORIA VINCULANTE**



mbg ingeniería y arquitectura, s.l.

Edificio Promecal Avda. de Castilla y León 62, 4ª planta 09006 BURGOS
Tel 947 262 463 Fax 947 273 216 E-mail estudio@mbgsl.com





mbg ingeniería y arquitectura, s.l.

Edificio Promecal Avda. de Castilla y León 62, 4ª planta 09006 BURGOS
Tel 947 262 463 Fax 947 273 216 E-mail estudio@mbgsl.com



2.1. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

La parcela objeto de este Estudio de Detalle está edificada con el Centro Residencial para Personas Mayores "Lazarillo de Tormes" y urbanizada interiormente.

El objeto de este nuevo estudio de detalle de ordenación de volúmenes es la construcción de un nuevo edificio dentro de la citada parcela. Con este documento se ordenará el nuevo volumen edificable y demás condiciones que deberá respetar la nueva edificación.

Se ha propuesto en la parcela la creación de un centro de estancias diurnas para personas mayores, como complemento y ampliación de los servicios que ya presta la Residencial para Personas Mayores "Lazarillo de Tormes". Ambos 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. 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, como en este caso, indican la conveniencia o necesidad de realizar un estudio de detalle que precise de manera coherente al uso propuesto la ordenación detallada.

2.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA

La ordenación que se establece en este estudio de detalle es consecuencia del análisis del programa previsto para desarrollar en la parcela, además de la actual residencia para personas mayores, que incluye áreas de atención especializada, servicios generales, y dirección y administración, la creación de un centro de estancias diurnas, servicio cuya finalidad es ofrecer durante el día la atención que precisen las personas mayores según su grado de dependencia y/o autonomía personal, atendiendo criterios de accesibilidad, adaptabilidad y seguridad.

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

Estos volúmenes vendrán definidos por el establecimiento de un área de movimiento y una altura máxima edificable, de acuerdo con lo reflejado en esta memoria vinculante y en el plano de Ordenación P-01 Plano de Ordenación. Alineaciones y cotas.

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 pretende realizar una ordenación de volúmenes edificables en la parcela Resto de finca matriz "B" ED/CO-1 de propiedad municipal, del sector S-4 "Villímar Oeste".

Las determinaciones de ordenación general aplicables en la parcela son básicamente tres: primero, que el uso al que se destina la parcela sea compatible con el establecido en el plan parcial; segundo, que la edificabilidad prevista sea inferior a la máxima; y tercero, que la dotación de aparcamientos se ajuste a la mínima establecida en función de la edificabilidad consumida.

El Plan Parcial del sector S-4 califica la parcela objeto de este estudio de detalle como equipamiento de contingencia, de titularidad pública. Una vez finalizado el proceso de transformación urbanística llevado a cabo en el sector, la parcela ha adquirido la condición de solar, y con ella, la clasificación de suelo urbano consolidado. El uso que tiene la parcela, tanto el edificio existente como el nuevo volumen a edificar, es el de equipamiento social en su categoría de salud y bienestar social, compatible con la calificación de equipamiento de contingencia definido.

El apartado 2.4. del artículo 1.4.8. del PGOU de 1999 sobre *Condiciones del Uso Dotacional*, el que se remite el Plan Parcial del Sector S-4, especifica que si la parcela con calificación de equipamiento no está incluida en ninguna zona de normativa particular, ni regulado su aprovechamiento en dicha sección, se entenderá sometida a las condiciones de obra de nueva planta de la *Norma Zonal 4 "Edificación Abierta"*, con una edificabilidad de 2 m²/m².

La actuación objeto del primer Estudio de Detalle sobre esta parcela ordenaba la edificación de un volumen de 3.072,00 m², que supone una edificabilidad de 0,66 m²/m². En la actuación objeto del presente Estudio de Detalle está previsto edificar un volumen de 500,00 m², que supone una edificabilidad 0,11 m²/m², que sumado a la edificabilidad ya consumida dan un total de 0,77 m²/m², muy inferior a los 2 m²/m² asignados por el Plan Parcial.

De nuevo, no se agota toda la edificabilidad que tiene asignada la parcela, por lo que este Estudio de Detalle no cierra la posibilidad de ampliaciones futuras que consumiesen la edificabilidad que ahora no se ejecuta. De ser así, se debería desarrollar un nuevo Estudio de Detalle.

La Revisión del PGOU aprobado definitivamente en 2014, clasifica la parcela como suelo urbano consolidado, y la califica como sistema local de equipamiento en su categoría Equipamiento de Contingencia, *SL EQ-CO PAS 9*, y podrá disponerse cualquier uso de los de equipamiento definidos en estas normas; dentro de los que se encuentra el uso de Salud y bienestar social, al que pertenecen tanto el edificio existente como el previsto y para el que se redacta este Estudio de Detalle. Por lo tanto, mismo uso que el marcado por el Plan Parcial.

Las condiciones para los equipamientos contenidas en el artículo 78 del vigente PGOU, generales del uso dotacional contenidas en el artículo 1.4.8 del Plan General, establece la dotación de plazas de aparcamiento como obligatoria, con una dotación mínima, según el artículo 34, de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie edificada, y en el caso de la residencia incrementándose en una plaza más por cada cinco camas. En el Estudio de Detalle de la residencia para personas mayores había cuarenta y cuatro plazas de aparcamiento, para el total de 3.072,00 m2 edificables previstos. Para la actual actuación supone cinco plazas de aparcamiento, para el total 500,00 m² edificables previstos. Lo que supone un total de cuarenta y nueve plazas de aparcamiento, de ellas: veintisiete grandes, cumpliendo así que al menos el 50% de las plazas sean para automóviles grandes según establece el artículo 86, y dos plazas adaptadas, cumpliendo que al menos las plazas reservadas sean una por cada cuarenta o fracción adicional, según fija el DECRETO 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.



mbg ingeniería y arquitectura, s.l.

Edificio Promecal Avda. de Castilla y León 62, 4ª planta 09006 BURGOS
Tel 947 262 463 Fax 947 273 216 E-mail estudio@mbgsl.com



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 Parcial del S-4* califica la parcela como dotacional, remitiendo su ordenación detallada a lo que establezcan los artículos 1.4.4 y 1.4.8 del *Plan General de Ordenación de Burgos de 1999*. Se analiza a continuación la concordancia del presente estudio de detalle con las determinaciones contenidas en los artículos mencionados.

2.4.1. **Ocupación de parcela**

El apartado F del artículo 2.4.28 establece una ocupación máxima de la parcela en función del grado, siendo del 50% en los grados 1º y 2º, y del 30% en el grado 3º. El área de movimiento establecida en este estudio de detalle tiene una superficie de 623,03 m², lo que supone 13,43% respecto al total de la parcela. El área de movimiento para la residencia de personas mayores establecida en el estudio de detalle del 2012 tiene una superficie 641,00 m², lo que supone un 13,82% respecto al total de la parcela. El porcentaje total ocupado con la suma de ambas áreas de movimiento es de 27,25%.

La distribución de la edificación en la parcela deberá realizarse de forma que ningún edificio tenga una dimensión en planta entre dos vértices de su perímetro superior a setenta y cinco metros. Es imposible superar este límite en el área de movimiento prevista, puesto que su longitud máxima es de 44,02 m.

2.4.2. **Alturas**

El plano 01 *Calificación Urbanística*, de la *Modificación del Plan Parcial del Sector S-4 "Villímar Oeste"*, establece para la parcela objeto del estudio de detalle una altura máxima de dos plantas. Para el uso previsto de la nueva edificación, centro de estancias diurnas para personas mayores, se propone que el volumen edificable tenga sólo una planta de altura. Altura que está dentro de los máximos establecidos en la citada *Modificación del Plan Parcial del Sector S-4 "Villímar Oeste"*.

Las alturas mínimas de pisos se regulan en el apartado G del artículo 2.4.28 del Plan General de 1999. El mencionado artículo establece una altura mínima de pisos de tres metros treinta centímetros para la planta baja, y de dos metros noventa centímetros para las plantas de pisos. Este estudio de detalle mantiene las alturas mínimas establecidas en la ordenación detallada.

2.4.3. **Posición de la edificación**

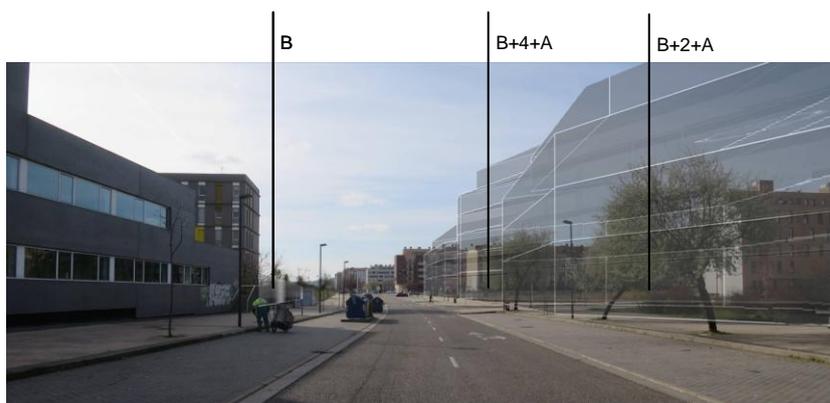
El apartado D del artículo 2.4.28 establece que la posición de la nueva edificación se establecerá en función de su altura, en relación con la alineación exterior, con la edificación colindante y con los linderos de fachada.

La posición respecto de la alineación exterior será como mínimo la que garantiza una separación igual a la altura del edificio, medida desde el plano de fachada de la edificación situada en la alineación opuesta de la calle. Asimismo se garantizará una separación de la mitad de la altura del edificio, medida hasta el eje de la calle, y una separación a linderos laterales y de fondo igual a la mitad de la altura con un mínimo de tres metros.

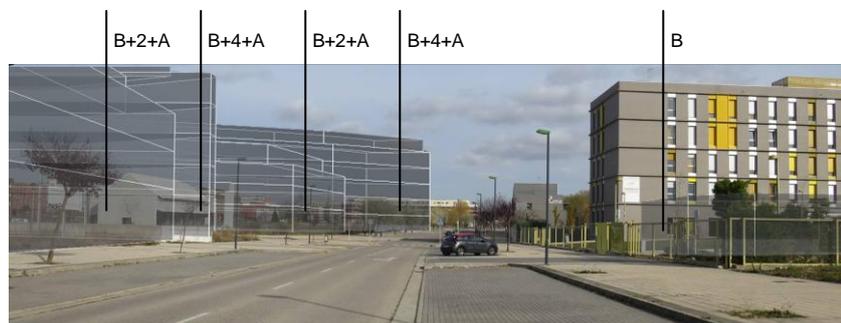
En el Plano de Ordenación P-01, Alineaciones y cotas, se ha definido un Área de Movimiento máxima que se distancia de los linderos laterales y de las edificaciones de las parcelas contiguas de la forma siguiente: hacia el norte, treinta y cuatro metros y quince centímetros (34,15 m) hasta el edificio previsto en la parcela A9.9.1, y dieciocho metros y noventa y siete centímetros (18,97 m) hasta el eje de la calle Lazarillo de Tormes; hacia el este, encontramos dentro de la misma parcela, objeto del Estudio de Detalle, el edificio de la Residencia para personas mayores; hacia el oeste, veinte metros y sesenta y tres centímetros (20,63 m) hasta el límite con la parcela dotacional colindante; y finalmente hacia el sur, hay veintiún metros y quince centímetros (21,15 m) hasta el límite de la parcela que linda con el parque lineal del río Vena. En todos los casos, son distancias iguales o superiores a las mínimas exigidas.

2.4.4. **Integración de la edificación propuesta**

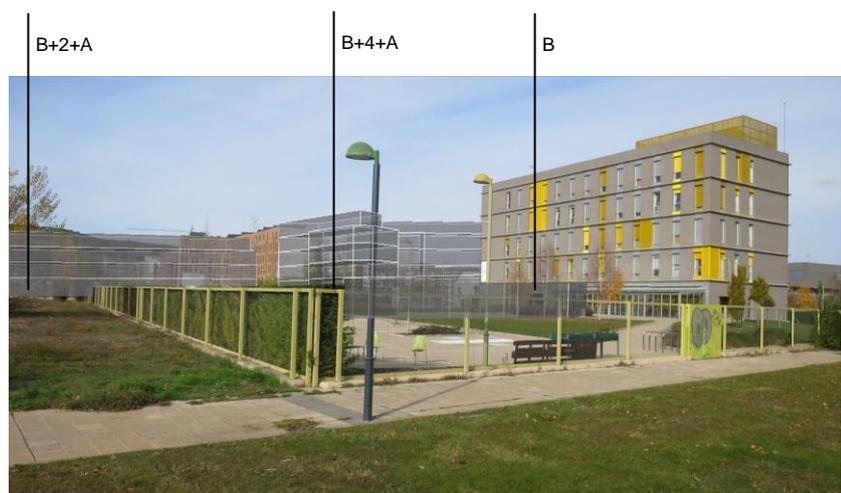
El Plan General establece la necesidad de incorporar a los estudios de detalle, perspectivas en las que se valore la integración de la edificación propuesta en su entorno. Se han realizado vistas desde la calle Lazarillo de Tormes, donde se aprecia la volumetría propuesta, y su relación con las edificaciones próximas.



Vista desde la calle Lazarillo de Tormes, hacia el barrio G-3



Vista desde la calle Lazarillo de Tormes, hacia el barrio de Villímar



Vista desde el paseo del río Vena hacia la calle Lazarillo de Tormes.

2.4.5. **Justificación de la inexistencia de perjuicios sobre las fincas colindantes.**

La parcela objeto de este estudio de detalle se encuentra situado entre otras dos parcelas de uso dotacional: una adyacente, sin uso en la actualidad; y una segunda parcela, separada de la primera por una calle peatonal de ocho metros, en la que se ha construido el centro de salud "Doctor José Luis Santamaría García" que abastece al barrio. En el límite norte de la parcela está la calle Lazarillo de Tormes y a continuación la manzana A-9 del Sector S-4. Por último, al sur de la parcela se encuentran el parque lineal del río Vena.

El área de movimiento en el que se prevé ubicar la nueva edificación, se ubica en el centro de la parcela objeto de este Estudio de Detalle y está a una distancia superior al doble de su propia altura con respecto a la parcela dotacional situada al oeste, cuando la Norma Zonal 4 limita la posición de la edificación respecto de los linderos laterales a la mitad de la altura, con un mínimo de tres metros.

Con respecto a la parcela dotacional situada al este, donde actualmente está ubicado el edificio para centro de salud del barrio, la futura edificación del centro de día queda separada físicamente de dicha parcela por el edificio de la residencia para personas mayores. Por lo que no existe posibilidad de interferencia alguna entre el nuevo volumen y el centro de salud.

Finalmente, la distancia que separa la parcela objeto de este estudio, de la manzana A9 del sector S-4 es de aproximadamente treinta y cuatro metros, que añadidos al retranqueo del área de movimiento respecto al límite de la parcela, hacen prácticamente imposible la existencia de perjuicio hacia la misma, teniendo además el nuevo volumen propuesto en este Estudio de Detalle de una sola planta.

Se deduce por tanto que la ordenación prevista en este estudio de volúmenes no resulta perjudicial para el desarrollo de ninguna de las parcelas colindantes.

2.4.6. **Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación respecto de las fincas colindantes**

Como ya se ha reflejado en el apartado anterior, no existe ninguna interferencia entre el nuevo volumen propuesto dentro de la parcela objeto del estudio de detalle y las colindantes.

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

El presente estudio de detalle sirve como base para definir la ordenación de volúmenes de la parcela definida como resto de finca matriz "B" ED/CO 1. El uso al que se destinará la parcela, tanto el edificio existente como el previsto, objeto de este estudio de detalle, será el de equipamiento social y asistencial, contemplado dentro del denominado de contingencia. Por tanto, no existe disminución de dotaciones públicas, ni de espacios libres.

2.4.8. **Cuadro de características**

Se adjunta como anexo un cuadro de características en el que se recoge la superficie edificable, área de movimiento, ocupación del suelo, y alturas máximas resultantes.



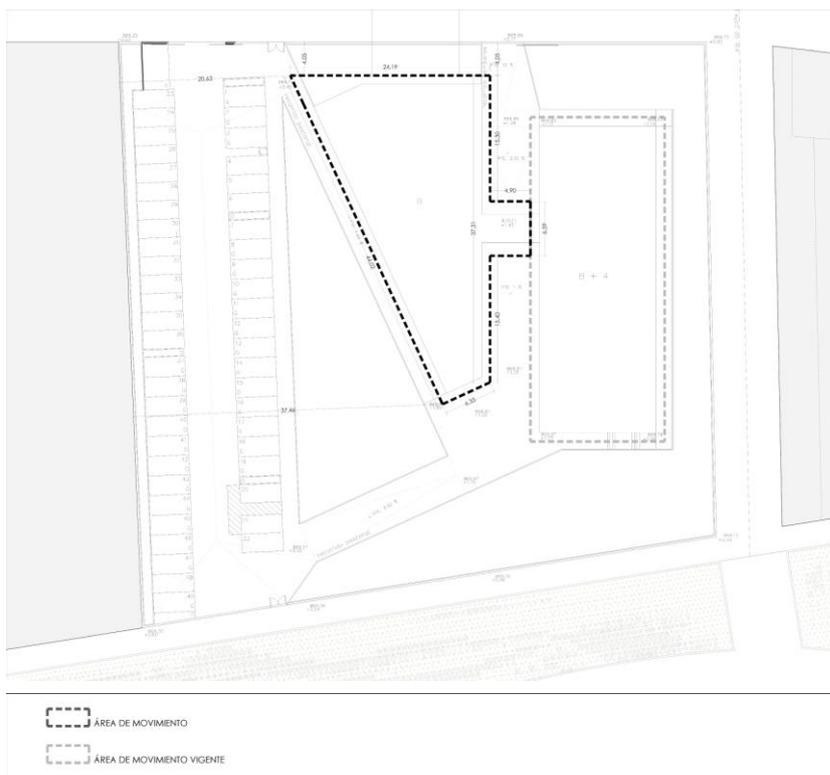
mbg ingeniería y arquitectura, s.l.

Edificio Promecal Avda. de Castilla y León 62, 4ª planta 09006 BURGOS
Tel 947 262 463 Fax 947 273 216 E-mail estudio@mbgsl.com



2.5. RESUMEN EJECUTIVO

Conforme a lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en el artículo 136 del Reglamento que la desarrolla, se incorpora a la documentación del presente Estudio de Detalle este Resumen ejecutivo, comprensivo de los extremos requeridos por la normativa de aplicación.



La ordenación propuesta define los volúmenes que harán posible el desarrollo de la nueva edificación dentro la parcela, mediante el establecimiento de un área de movimiento máxima y una altura máxima permitida. Esta actuación no supone ningún incremento de la edificabilidad permitida para el total de la parcela.

También reordena y amplía el número de plazas de aparcamiento existentes en el interior de la parcela. Dando respuesta así a la dotación obligatoria tanto de número como de tipo de plazas de aparcamiento que requiere el uso del edificio de la Residencia para personas mayores más el edificio de Centro de estancias diurnas para personas mayores.

3. AFECCIONES A LA NORMATIVA SECTORIAL



mbg ingeniería y arquitectura, s.l.

Edificio Promecal Avda. de Castilla y León 62, 4ª planta 09006 BURGOS
Tel 947 262 463 Fax 947 273 216 E-mail estudio@mbgsl.com





mbg ingeniería y arquitectura, s.l.

Edificio Promecal Avda. de Castilla y León 62, 4ª planta 09006 BURGOS
Tel 947 262 463 Fax 947 273 216 E-mail estudio@mbgsl.com



3.1. CATÁLOGO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

El presente Estudio de Detalle tiene por finalidad completar la ordenación detallada de la parcela catastral 5105101VM4950N0001RZ calificada por el PGOUB como Sistema Local de Equipamiento de Contingencia con la denominación SL-EQ-CO-PAS 9 ordenando los volúmenes edificables, todo ello en desarrollo del planeamiento vigente.

Ni la calle Lázaro ni la parcela objeto del Estudio de Detalle se encuentran afectadas por ningún ámbito BIC o cualquier otra figura de protección cultural.

3.2. AFECCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE BURGOS

Para todo el ámbito estatal rige la Ley 48/1960, de 21 de julio, de Navegación Aérea; así como el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción dada por RD 297/2013 de 26 de abril (BOE nº 118, de 17 de mayo). También el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en su actual redacción dada por RD 297/2013 de 26 de abril (BOE nº 118, de 17 de mayo) y la Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido en los aeropuertos de interés general.

Para Burgos, son de aplicación el Plan Director del Aeropuerto de Burgos (Villafría) aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 18 de julio de 2001; el Decreto 62/2003, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de Burgos; y el Real Decreto 1838/2009, de 27 de noviembre, actualiza las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos. Este Documento incorpora el plano de Servidumbres de la operación de aeronaves y los planos de Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas correspondientes al estado actual, en los que se representan las envolventes y líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas que afectan al ámbito, las cuales determinan las alturas (sobre el 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.), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves. También incorpora entre sus planos, el plano de Servidumbres Aeronáuticas que figura en el Anexo 1 del informe de la Dirección General de Aviación Civil, relativo a la propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Burgos (Villafría) (revisado por la Orden TMA/1315/2020 del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de 23 de diciembre de 2020 (BOE nº7, de 8 de enero de 2021).

La totalidad del ámbito se encuentra incluida en las zonas de servidumbres aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Burgos. Pero este Estudio de Detalle no modifica la altura máxima edificable en la parcela, por lo que la afección a las servidumbres aeronáuticas no sufre alteración alguna.

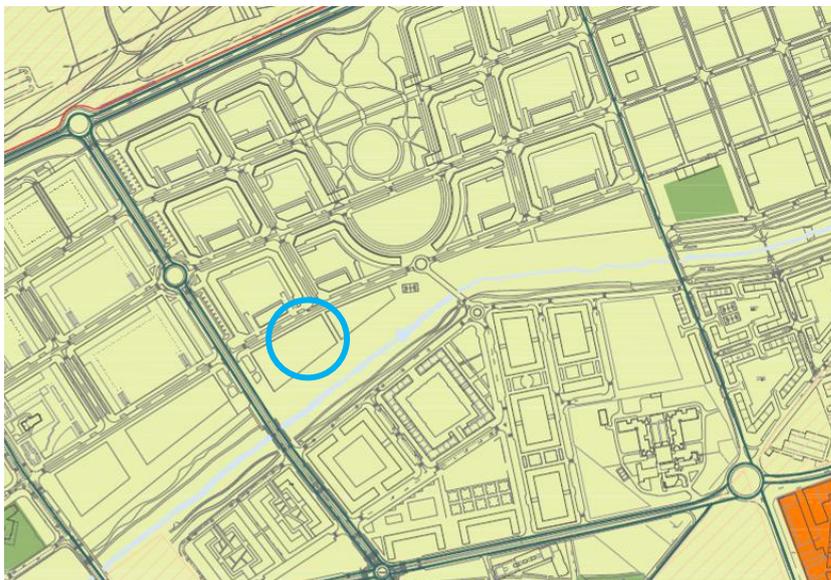
Hay cota suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por la futura construcción, o sus instalaciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) incluidas las grúas de o cualquier elemento elevador necesario para la ejecución de las futuras obras.

Según dicta el informe de la Dirección General de Aviación Civil al presente Estudio de Detalle, indicar que al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalaciones (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), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

3.3. AFECCIÓN ACÚSTICA

Según el artículo 227 de la Normativa Urbanística del PGOUB en relación con la emisión de ruidos, a los efectos del cumplimiento de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, se aplicará lo establecido en el Mapa Estratégico de Ruidos (MER) del municipio de Burgos, así como la Ordenanza Municipal de Ruido, aprobada por acuerdo plenario en sesión celebrada el día 14 de diciembre de 2012.

El contenido del MER de Burgos tiene su reflejo en el plano PO-9-C de zonificación acústica del PGOUB que califica el ámbito objeto de este Estudio de Detalle, como área levemente ruidosa, con usos residencial y de hospedaje de forma mayoritaria.



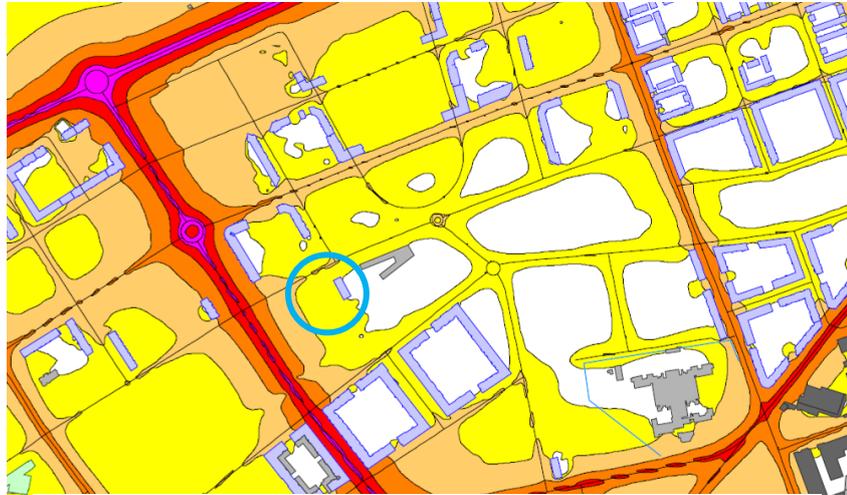
ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

	ÁREA DE SILENCIO (sanitario, docente)
	ÁREA LEVEMENTE RUIDOSA (residencial, hospedaje)
	ÁREA TOLERABLEMENTE RUIDOSA (recreativo, espectáculos)
	ÁREA TOLERABLEMENTE RUIDOSA (oficinas, comercial, deportivo)
	ÁREA RUIDOSA (Industrial)
	ÁREA ESPECIALMENTE RUIDOSA (infraestructuras de transporte)
	ÁREA NO ANALIZADA (Suelo Rústico)
	ÁREA DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS Y URBANIZABLES

El Mapa Estratégico de Ruido de la aglomeración de Burgos, incluye los mapas de ruido viario, ferroviario, aéreo, industrial y de ruido total para todo el término municipal. Dado el emplazamiento del Estudio de Detalle, sólo cabe analizar el mapa de ruido total.

El MER de Burgos ha sido actualizado en el año 2018 por encargo del Ayuntamiento de Burgos, sin que conste como mapa vigente en la página web de la Junta de Castilla y León. No obstante, cabe señalar que el MER 2018 no modifica las condiciones de ruido total en el ámbito del Estudio de Detalle, respecto de las contenidas en el MER 2012.

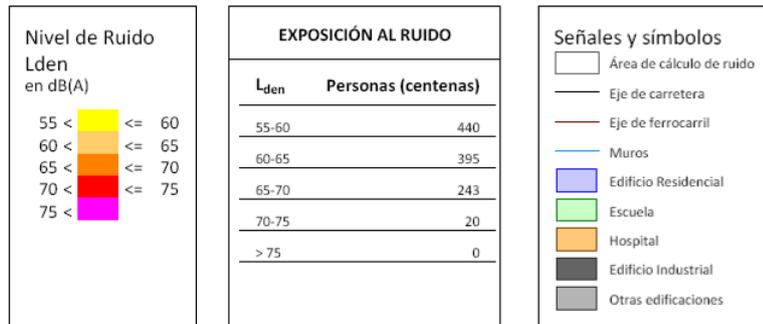
MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO 2018



PLANO: AG_CYL_BU_T_Lden_Niveles

FOCO: Ruido Total

PERIODO: 24 horas - Lden



Tanto el uso que tiene el edificio existente en la parcela, como el uso previsto para la nueva construcción es de tipo Socio/ Sanitario, enmarcándose en el tipo 1 Sanitario/Docente, y por tanto, el ámbito de la actuación podría considerarse área de silencio, a los efectos de la normativa sobre ruido, con lo que este Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes no produce menoscabo de la calidad acústica en el ámbito ordenado.

3.4. AFECCIÓN A ÁREAS SOMETIDAS A RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS

No existen afecciones en materia de riesgo naturales o tecnológicos, ni relativas al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. En consecuencia, y de acuerdo al artículo 5 de la Orden FYM/238/2016, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, no se considera exigible los informes de la Agencia de Protección Civil ni del Ministerio e Industria, Energía y Turismo o equivalentes.

3.5. AFECCIÓN A LAS REDES PÚBLICAS DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS

La ordenación de volúmenes que se propone en el Estudio de Detalle no afecta en modo alguno a infraestructuras de transporte y distribución de energía eléctrica, de transporte de hidrocarburos, ni de transporte de gas natural ni a sus zonas de servidumbre.

3.6. AFECCIÓN A LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS

De acuerdo con lo dispuesto en la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, no es preceptivo el informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo porque la ordenación de volúmenes propuesta no afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

3.7. AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

La actuación que se propone con este Estudio de Detalle es exclusivamente la ordenación de volúmenes en una parcela de suelo urbano consolidado. No se modifica ni el uso ni la edificabilidad previa de la citada parcela. Por lo tanto, este Estudio de Detalle no altera en modo alguno, de forma cuantitativa y/o cualitativa, la relación de la parcela con el dominio público hidráulico.

3.8. AFECCIÓN AMBIENTAL

La evaluación Ambiental Estratégica tiene como objetivo la prevención ambiental en la aplicación de políticas, planes y programas. Valora el grado de integración que presentan las consideraciones ambientales en los documentos de planificación, ordenación urbana y planeamiento sectorial. Implica por consiguiente, analizar y valorar las posibles afecciones ambientales que se puedan derivar del desarrollo de los Planes Generales de Ordenación Urbana.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, previamente a su aprobación definitiva superó el trámite de evaluación ambiental con la redacción del Informe de Sostenibilidad Ambiental por parte del promotor del Plan, en este caso el Excmo. Ayuntamiento de Burgos, el cual ha sido tramitado y evaluado por el órgano ambiental competente, la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, con la consiguiente redacción por parte de este último de la Memoria Ambiental del Plan. La propuesta definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos ha tomado en consideración todo lo expresado en dicha Memoria Ambiental.

El objetivo esencial del este Estudio de Detalle es establecer, sobre la parcela "B" SL-EQ-CO-PAS 9, la ordenación de volúmenes que permita la construcción de un nuevo Centro de Estancias Diurnas para personas mayores. Este uso no constituye ningún cambio respecto a los usos, ordenación y/o aumento de edificabilidad respecto al planeamiento vigente.

Por lo tanto, se puede concluir que los efectos de esta ordenación ya estaban estudiados y evaluados en el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente y que este Estudio de Detalle no tiene ninguna nueva afección sobre el medio ambiente, es decir, su impacto ambiental es nulo.

3.9. ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS

En el ámbito territorial es de aplicación la Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León, cuyo objeto es garantizar la accesibilidad y el uso de bienes y servicios de la Comunidad a todas las personas, y en particular, a las que tengan algún tipo de discapacidad, ya sea física, psíquica o sensorial, de carácter permanente o temporal y su reglamento de desarrollo, aprobado por Decreto 217/2001, de 30 de agosto.

El artículo 13 de la Ley 3/1998, de 24 de junio, establece que los planes urbanísticos y los proyectos de urbanización de dotación de servicios, de obras e instalaciones, deberán contener los elementos mínimos para garantizar la accesibilidad, a todas las personas a las vías y espacios públicos y privados de uso comunitario, cuyas características básicas, se desarrollarán reglamentariamente.

En cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad vigente y con el grado de detalle que corresponde a este instrumento, la ordenación propuesta no representa obstáculo que impida que la futura edificación resulte accesible para todas las personas y, especialmente para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida. El ámbito ya está urbanizado respetando toda la normativa vigente a este respecto.

Las medidas constructivas y técnicas concretas que garanticen la accesibilidad serán definidas y analizadas en el proyecto que describa las obras de edificación del Centro de Estancias Diurnas.

3.10. IMPACTO DE GÉNERO Y SOBRE OTROS COLECTIVOS SOCIALES

En materia social, y atendiendo a lo dispuesto en la legislación vigente, este Estudio de Detalle incluye la evaluación de los potenciales impactos que, derivados de su planificación y determinaciones, puedan producirse por razón de género y sobre diferentes colectivos sociales, entre los que se incluye la infancia, la adolescencia, las familias numerosas, las personas con discapacidad, el colectivo LGTB y colectivos expuestos a discriminación racial, xenofobia y otras formas conexas de intolerancia.

3.10.1. Impacto de género.

La Ley 1/2003, de 3 de marzo, de igualdad de oportunidades entre Mujeres y Hombres en Castilla y León, y la Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, establecen que los poderes públicos de esta comunidad garantizarán la aplicación de la perspectiva de género en las fases de planificación, ejecución y evaluación de las políticas llevadas a cabo por las distintas Administraciones Públicas. En base a ello, la Ley 1/2011, de 1 de marzo, de Evaluación del Impacto de Género en Castilla y León, establece que debe evaluarse el impacto de género de todos los anteproyectos de Ley, disposiciones administrativas de carácter general, así como de los planes que, por su especial relevancia económica y social, se sometan a informe del Consejo Económico y Social y cuya aprobación corresponda a la Junta de Castilla y León.

Dicha evaluación debe concretarse en la realización de un informe por parte de la administración correspondiente, dando así desarrollo a la Orden ADM/1835/2010, de 15 de diciembre, por la que se aprueba la "Guía metodológica de mejora de la calidad normativa", que especifica que todos los proyectos normativos deben acompañarse de una memoria en la que se plasme, entre otras cosas, el impacto de género que la misma pudiera causar. Todo ello de acuerdo con la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, respecto a la consideración de la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres.

Siendo este Estudio de Detalle un instrumento de carácter urbanístico que tan solo ajusta el planeamiento general en cuanto determinaciones de ordenación detallada, por tanto, su aprobación corresponde al Pleno del Ayuntamiento de Burgos, se concluye que no está sujeto a Evaluación de Impacto de Género.

No obstante, juzgamos oportuno hacer observar que el objetivo esencial de este Estudio de Detalle es establecer, sobre la parcela "B" SL-EQ-CO-PAS 9, la ordenación de volúmenes que permita la construcción de un nuevo Centro de Estancias Diurnas para personas mayores. Este uso no constituye ningún cambio respecto a los usos, ordenación y/o aumento de edificabilidad respecto al planeamiento vigente. Por tanto, no tiene ninguna incidencia en la modificación de los estereotipos de género ni es susceptible de modificar, de forma diferencial, la situación de mujeres y hombres, ni condicionar en modo alguno el perfil social de la ciudadanía beneficiaria y usuaria de las dotaciones a las que afecta, con lo que su impacto, en cuestiones de género, se considera nulo.

3.10.2. Impacto sobre la Infancia y/o adolescencia

En relación a lo dispuesto en la Ley Orgánica 1/1996 de Protección Jurídica del Menor, no se aprecian posibles impactos sobre la infancia y/o sobre la adolescencia que deriven del contenido de este Estudio de Detalle.

3.10.3. Impacto sobre las familias

En relación con lo dispuesto en la Ley 40/2003 de Protección a las Familias Numerosas no se aprecian impactos sobre dicho colectivo que deriven del contenido de este Estudio de Detalle.

3.10.4. Impacto sobre las personas con discapacidad

En relación con lo dispuesto en la Ley 2/2013, de 15 de mayo, de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, y el Plan Estratégico de Igualdad de Oportunidades para las personas con discapacidad 2016/2020, no se aprecian posibles impactos sobre las personas con discapacidad que deriven del contenido de este Estudio de Detalle.

3.10.5. Impacto sobre el colectivo LGTB

La legislación estatal no tiene incidencia alguna sobre los instrumentos de Ordenación del Territorio. Por otro lado, el territorio de Castilla y León carece de legislación específica en esta materia.

Pero sobretodo, a la vista del objeto de este documento, no se aprecian posibles impactos sobre el colectivo de personas LGTB que deriven del contenido de este Estudio de Detalle.

3.10.6. Impacto sobre colectivos expuestos a discriminación racial, xenofobia y otras formas conexas de intolerancia

En relación con lo dispuesto en el amplio marco normativo en materia de lucha contra la discriminación por motivos de origen racial o étnico, no se aprecian posibles impactos sobre colectivos expuestos a discriminación racial, xenofobia y otras formas conexas de intolerancia que deriven del contenido de este Estudio de Detalle.

3.10.7. Sexismo lingüístico

En la redacción de este instrumento urbanístico se han seguido las pautas indicadas en el "Manual de estilo de lenguaje administrativo", publicado por el Instituto de la Mujer en colaboración con el Ministerio para las Administraciones Públicas, conforme a la legislación vigente en materia de uso de lenguaje no sexista.

4. ESTUDIO ECONÓMICO

44



mbg ingeniería y arquitectura, s.l.

Edificio Promecal Avda. de Castilla y León 62, 4ª planta 09006 BURGOS
Tel 947 262 463 Fax 947 273 216 E-mail estudio@mbgsl.com





mbg ingeniería y arquitectura, s.l.

Edificio Promecal Avda. de Castilla y León 62, 4ª planta 09006 BURGOS
Tel 947 262 463 Fax 947 273 216 E-mail estudio@mbgsl.com



El 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, en su artículo 22 *Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, y concretamente en su apartado 4 establece que:*

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria 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”.

Este Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes desarrolla el planeamiento vigente para la parcela “B” ED/CO-1 del Plan Parcial S-4 “Villímar Oeste”, y denominada como EQ-CO-PAS-9 por el PGOU vigente, situada en el término municipal de Burgos dentro del sector S-4 “Villímar Oeste” del PGOU.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de septiembre de 2011, acuerda adjudicar el correspondiente contrato de constitución del derecho de superficie sobre la parcela “B” ED/CO-1 de propiedad municipal, del sector S-4 “Villímar Oeste” a la “Fundación Pepe Iglesias”, cuyo objetivo consistió en desarrollar en la parcela una residencia para personas mayores.

Con este Estudio de Detalle la “Fundación Pepe Iglesias” pretende desarrollar de un Centro de Estancias Diurnas para personas mayores dentro de la misma parcela en la que está construida la residencia para personas mayores y que ya cuenta con todos los servicios urbanos y la urbanización interior ya ejecutada.

Por lo tanto, se puede concluir que el impacto económico de la actual 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, es nulo.



mbg ingeniería y arquitectura, s.l.

Edificio Promecal Avda. de Castilla y León 62, 4ª planta 09006 BURGOS
Tel 947 262 463 Fax 947 273 216 E-mail estudio@mbgsl.com



5. CUADRO DE DATOS ESTADÍSTICOS



mbg ingeniería y arquitectura, s.l.

Edificio Promecal Avda. de Castilla y León 62, 4ª planta 09006 BURGOS
Tel 947 262 463 Fax 947 273 216 E-mail estudio@mbgsl.com





mbg ingeniería y arquitectura, s.l.

Edificio Promecal Avda. de Castilla y León 62, 4ª planta 09006 BURGOS
Tel 947 262 463 Fax 947 273 216 E-mail estudio@mbgsl.com



CUADRO DE DATOS ESTADÍSTICOS

Uso de la parcela	Dotacional - Contingencia Equipamientos salud y bienestar social		
Superficie de la parcela	4.638,71 m2		
Edificabilidad PGOUBU (m2/m2)	2,00 m2/m2		
Edificabilidad PGOUBU (m2)	9.277,42 m2		
	Centro residencial (ED 2012)	Centro de estancias diurnas (ED actual)	TOTAL CONSUMIDO
Edificabilidad consumida (m2/m2)	0,66 m2/m2	0,11 m2/m2	0,77 m2/m2
Edificabilidad consumida (m2)	3.072,00 m2	500,00 m2	3.572,00 m2
Área de movimiento (m2)	641,00 m2	623,03 m2	1.264,03 m2
Ocupación Máxima en porcentaje	13,82%	13,43%	27,25%
Altura máxima edificio (m)	18,50 m	6,00 m	
Altura máxima edificio (nº plantas)	5	1	

Burgos, enero de 2.023

Fdo.: Ignacio Camarero Julián
Arquitecto colegiado nº 726 COACYLEFdo.: D. José Luis Olivella Espeja
Fundación Pepe Iglesias



mbg ingeniería y arquitectura, s.l.

Edificio Promecal Avda. de Castilla y León 62, 4ª planta 09006 BURGOS
Tel 947 262 463 Fax 947 273 216 E-mail estudio@mbgsl.com



6. ÍNDICE DE PLANOS



mbg ingeniería y arquitectura, s.l.

Edificio Promecal Avda. de Castilla y León 62, 4ª planta 09006 BURGOS
Tel 947 262 463 Fax 947 273 216 E-mail estudio@mbgsl.com





mbg ingeniería y arquitectura, s.l.

Edificio Promecal Avda. de Castilla y León 62, 4ª planta 09006 BURGOS
Tel 947 262 463 Fax 947 273 216 E-mail estudio@mbgsl.com



- 6.1. PLANOS DE INFORMACIÓN
 - 6.1.1. **Plano de Información: Situación. I-01**
 - 6.1.2. **Plano de Información: Catastral de referencia. I-02**
 - 6.1.3. **Plano de Información: Topográfico. I-03**
 - 6.1.4. **Plano de Información: Planeamiento vigente. Revisión PGOU 2014. I-04**
 - 6.1.5. **Plano de Información. Volúmenes edificados. I-05****Plano de Información. Volúmenes edificados. I-05**
 - 6.1.6. **Plano de Información: Servidumbres aeronáuticas: Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas. I-06a**
 - 6.1.7. **Plano de Información: Servidumbres aeronáuticas: Servidumbres de operaciones de aeronaves. I-06b**
 - 6.1.8. **Plano de Información: Plan Director aeropuerto de Burgos. Propuesta Servidumbres aeronáuticas. Plano anexo a informe de la Dirección General de Aviación Civil. I-06c**

- 5.2. PLANOS DE ORDENACIÓN
 - 5.2.1 **Plano de Ordenación. Alineaciones y cotas. P-01**

- 5.3. PLANOS ANEXOS DE ORDENACIÓN
 - 5.3.1 **Imagen final no vinculante. Edificación propuesta. Volumetría. P-NV-1**