



A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Con fecha de registro general de entrada en el Ayuntamiento de Burgos el día 1 de octubre de 2021 (4 de octubre de 2021 en la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, la Obra Filial Círculo Católico de Obreros presenta Estudio de Detalle en la manzana comprendida entre las calles Andrés Martínez Zatorre, Padre Salaverri, San José y Molinillo.

Con fecha 7 de octubre de 2021 la Arquitecto Municipal del Departamento de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda emite informe a la documentación presentada, el cual se transcribe a continuación:

“Con fecha 1 de octubre de 2021 se presenta por Registro Electrónico el Estudio de Detalle de referencia para su tramitación (Registrado en la Gerencia de Fomento el 4 de octubre de 2021 al número 1140/2021). Una vez examinado su contenido, se informa lo siguiente:

El documento presentado tiene por objeto la modificación del fondo edificable y la regularización de alineaciones de la manzana comprendida entre las calles Andrés Martínez Zatorre, Padre Salaverri, Molinillo y San José. Este ámbito de actuación está conformado por una única parcela, resultante de la agrupación de catorce parcelas catastrales, que se correspondían con dos fincas registrales, pertenecientes a un mismo titular.

El Plan General de Ordenación Urbana de Burgos atribuye a la parcela un uso residencial, regulado por la Norma Zonal ENS (Ensanche), correspondiente a una tipología de edificación entre medianerías sobre alineación exterior, con o sin patio de manzana. Asimismo, le asigna un fondo edificable que se hace coincidir con el de la edificación actual, que se sitúa entre 9,00 m y 9,50 m, y una altura máxima de 5 plantas. En cuanto al patio de manzana, se le asigna una altura de 1 planta, lo que permite su ocupación en la totalidad de la planta baja.

Los mayores requerimientos técnicos de la normativa actualmente en vigor hacen prácticamente inviable el desarrollo de los programas de vivienda en este fondo edificable, demandando mayores superficies, tanto para las viviendas como para los elementos comunes de acceso (portales y escaleras). Por otra parte, resulta necesario dotar de plazas de aparcamiento a las viviendas, imposibles de habilitar en sótano con la configuración actual. Tampoco el fondo edificable previsto permite la disposición de áticos. Todas estas circunstancias hacen inviable el adecuado aprovechamiento de la parcela.

Es por ello, que, el objeto del presente Estudio de Detalle, es la modificación de la ordenación detallada establecida, en el sentido de aumentar el fondo edificable a un máximo de 12 m, el característico de la Norma Zonal de aplicación, lo que permitirá una



disposición adecuada de las viviendas en el volumen resultante. Para ello, y a fin de no incrementar el aprovechamiento de la parcela, se libera de edificabilidad la planta baja en la parte que excede de dicho fondo máximo, y se prevén accesos al patio de manzana a través de las plantas bajas de la edificación.

Por otra parte, se propone una regularización de las alineaciones a vía pública, suprimiendo los actuales chaflanes existentes en las confluencias de la calle Molinillo con las calles San José y Andrés Martínez Zatorre, a fin de permitir simplificar la geometría y facilitar el diseño.

El documento de Estudio de Detalle se estructura en:

- Memoria informativa
- Memoria vinculante
- Justificación de la normativa sectorial
- Resumen ejecutivo
- Anexos
- Planos

La Memoria informativa describe la situación actual, tanto física como jurídica, del ámbito de actuación.

En la Memoria vinculante aporta una justificación de los objetivos, de la conveniencia y oportunidad de la propuesta, y de la solución adoptada, describiendo las determinaciones vigentes y las propuestas, y realizando un cuadro comparativo de ambas situaciones, en el que se pone de manifiesto el mantenimiento de la edificabilidad correspondiente a la parcela. Se incluye asimismo una justificación urbanística al respecto de la competencia del Estudio de Detalle para realizar las modificaciones propuestas, al tratarse de determinaciones de ordenación detallada, y del mantenimiento de las superficies de dotaciones públicas existentes

El documento contiene las siguientes Justificaciones de la normativa sectorial de aplicación:

- Ordenanza de ruido
- Accesibilidad y supresión de barreras
- Servidumbres aeronáuticas
- Evaluación ambiental
- Protección ciudadana (Análisis de riesgos)

El Resumen ejecutivo expone el objeto de la propuesta y contiene un cuadro de características de la ordenación resultante de la misma, acompañado de un plano del ámbito de actuación con la ordenación propuesta y estableciendo la suspensión del otorgamiento de licencias dentro del mismo, desde la aprobación inicial hasta la entrada en vigor, durante un máximo de un año.

Los Anexos contienen información relativa a la entidad promotora del expediente y a la situación jurídica de las parcelas incluidas en el ámbito de actuación.



Los Planos incluyen, tanto la información gráfica del ámbito (situación, topografía, geometría, catastral y planeamiento vigente), como la relativa a la normativa sectorial (Ruido y Servidumbres aeronáuticas), así como la resultante de la ordenación propuesta (planeamiento modificado, itinerario de bomberos y comparativa de edificabilidad).

A la vista de lo anteriormente expuesto, el técnico que suscribe considera que **la documentación presentada, en lo que respecta al planeamiento urbanístico, puede ser informada favorablemente**, sometiendo este criterio a cualquier otro mejor fundado.

Con fecha de registro general de entrada en el Ayuntamiento de Burgos el día 10 de noviembre de 2021 y registrado de entrada en la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda el día 11 de noviembre de 2021 al número 1336/2021 y 22 de diciembre de 2021 (27 de diciembre en la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, al número 1501/21), se presenta nueva documentación para subsanación de deficiencias advertidas por los servicios técnicos del Departamento de Infraestructuras de citada Gerencia.

Con fecha 16 de noviembre de 2021, la Arquitecto Municipal del Departamento de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda emite informe, el cual se transcribe a continuación:

“Con fecha 10 de noviembre de 2021 se presenta en el Registro General del Ayuntamiento modificado del Estudio de Detalle de referencia, a fin de atender los requerimientos formulados en el informe del Ingeniero Técnico de Obras Públicas Municipal de fecha 8 de octubre de 2021.

Examinado el contenido de la documentación aportada, a juicio del técnico que suscribe, las modificaciones incluidas en el mencionado documento no suponen incidencia sobre las cuestiones analizadas en lo que respecta al planeamiento.

Por tanto, considerando esta cuestión, me remito al informe favorable emitido con fecha 7 de octubre de 2021”.

Con fecha 7 de febrero de 2022, el Ingeniero Técnico de Obras Públicas Municipal del Departamento de Infraestructuras de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda emite informe, el cual se transcribe literalmente:

“Analizada la documentación con registro de entrada en la Gerencia de Fomento de 11 de noviembre de 2021 (1336/2021) se emite el presente informe.



Estudiada la citada documentación, así como la presentada para complementar a esta el pasado 22 de diciembre de 2021, se comprueba que subsana las deficiencias indicadas en nuestro informe de 8 de octubre de 2021, por lo que informamos **favorablemente** la aprobación inicial del Estudio de Detalle para modificación del fondo edificable y regularización de alineaciones en manzana comprendida por las calles Andrés Martínez Zatorre, Padre Salaverri, Molinillo y San José, presentado el pasado 11 de noviembre de 2021.

De cara a la aprobación definitiva, se incorporará al documento que definitivamente se apruebe, la ubicación del centro de transformación y su conexión a la red existente aportado en la documentación presentada el pasado 22 de diciembre de 2021”.

Con fecha 31 de marzo de 2022, el Gerente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda emite informe, cuyo tenor literal se transcribe a continuación:

“D. Arturo González de la Fuente, como Arquitecto redactor del documento, presentó con fecha de registro general de entrada en el Ayuntamiento de Burgos el día 1 de octubre de 2021 (4 de octubre en la Gerencia de Urbanismo), el Estudio de Detalle promovido por la Obra Filial Círculo Católico de Obreros de Burgos, en la manzana comprendida entre las Calles Andrés Martínez Zatorre, Padre Salaverri, San José y Molinillo. Con fecha de registro general de entrada en el Ayuntamiento de Burgos el día 10 de noviembre de 2021 (11 de noviembre en la Gerencia de Urbanismo) y 22 de diciembre de 2021 (27 de diciembre en la Gerencia de Urbanismo) se presentó nueva documentación para subsanación de deficiencias advertidas por los servicios técnicos del Departamento de Infraestructuras de la Gerencia en el documento anteriormente referido.

El Estudio de Detalle, cuyo propósito último es la sustitución de las viviendas actualmente existentes en el ámbito afectado por este instrumento de ordenación urbanística (de más de 70 años de antigüedad y con las deficiencias, deterioros fruto del paso del tiempo y limitaciones propias de la época en las que se erigieron según criterios y parámetros hoy en día obsoletos) por un conjunto nuevo de viviendas de alquiler social, locales y garajes, tiene por objeto la modificación del fondo edificable y la regularización de alineaciones en la manzana de suelo urbano consolidado calificada con uso residencial, Norma Zonal ENS, Ensanche, situada entre las calles referidas.

En cuanto a la determinación relativa al fondo edificable, el Estudio de Detalle propone sustituir la profundidad de dicho fondo, que oscila entre 9,00 y 9,50 metros según la actual ordenación vigente, por un fondo máximo de 12 metros propio de la Norma Zonal Ensanche, aplicable a toda la construcción de nueva edificación, incluida la planta baja, eliminándose así la edificabilidad en una altura actualmente prevista en el interior de la manzana. Esta eliminación de la construcción en el interior de la manzana permite generar un nuevo espacio ajardinado para uso y disfrute de los vecinos, con la condición de espacio urbano exterior accesible a través de accesos de entrada y salida por la calle Andrés Martínez Zatorre y la calle Padre Salaverri, respectivamente.

En cuanto a la regularización de alineaciones a vía pública, el Estudio de Detalle propone suprimir los actuales chaflanes existentes en las confluencias de las calles Molinillo, Padre Salaverri, San José y Andrés Martínez Zatorre, con el fin de racionalizar la geometría de las estancias de las nuevas viviendas.

El Estudio de Detalle justifica en el apartado de la Memoria y en el plano de ordenación O02 que con la nueva ordenación propuesta no se aumenta la edificabilidad de la manzana, que el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos establece en 12.383,96 m².



Visto el informe favorable emitido por la arquitecta municipal del Departamento de Planeamiento de fecha 7 de octubre de 2021, el informe favorable emitido por el Ingeniero Técnico de Obras Públicas el día 7 de febrero de 2022 para subsanación de deficiencias advertidas en informe previo de 8 de octubre de 2021, así como los artículos 131 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, procede, a juicio de este informante, aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la manzana comprendida entre las Calles Andrés Martínez Zatorre, Padre Salaverri, San José y Molinillo, presentado en el Ayuntamiento de Burgos por D. Arturo González de la Fuente, como Arquitecto redactor del documento, el día 1 de octubre de 2021, junto con documentación complementaria para subsanación de deficiencias de 10 de noviembre y 22 de diciembre de 2021".

Por otra parte, la competencia para adoptar este acuerdo corresponde a la Junta de Gobierno Local en virtud de lo dispuesto en el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Por todo ello, el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda y en su nombre el Presidente del mismo, propone a V.E. adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle en la manzana comprendida entre las calles Andrés Martínez Zatorre, Padre Salaverri, San José y Molinillo, promovido por la Obra Filial Círculo Católico de Obreros de Burgos, según documentación presentada el día 1 de octubre de 2021, refundida en el documento registrado en la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda el día 11 de noviembre de 2021, al número 1336/2021 y la documentación registrada en citada Gerencia el 27 de diciembre de 2021, al número 1501/21.

SEGUNDO.- Publicar este acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León, en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia y en la página web del Ayuntamiento, y de conformidad con el artículo 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, abrir un periodo de información pública de un mes, mediante publicación de anuncios en antedichos medios de difusión, a contar a partir del día siguiente al de la publicación del último de los anuncios preceptivos.

TERCERO. - Notificar el presente acuerdo al promotor.



CUARTO. - Facultar al Presidente del Consejo de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda y en caso de vacante, ausencia o enfermedad al Vicepresidente del mismo, para la firma de cuantos documentos sean necesarios para la efectividad del presente Acuerdo.

No obstante, V.E. resolverá.

Burgos, a 31 de marzo de 2022

**EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE LA GERENCIA
DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA,**

Fdo.: Daniel Garabito López

