

ESTUDIO DE DETALLE

para la sustitución de la calificación para uso de vivienda unifamiliar por la de vivienda colectiva en el ámbito de las parcelas lucrativas A 18.1 y A 18.2 resultantes de la consolidación del sector V-1, Villímar, Burgos

MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE

para la sustitución de la calificación para uso de vivienda unifamiliar por la de vivienda colectiva en el ámbito de las parcelas lucrativas A 18.1 y A 18.2 resultantes de la consolidación del sector V-1, Villímar, Burgos

MEMORIA

PROMOTOR: ÁRQURA HOMES F.A.B.



ARQUITECTO: IGNACIO FERNÁNDEZ MAGADÁN

INDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1.- AUTOR DEL ENCARGO
- 1.2.- TÉCNICO REDACTOR
- 1.3.- OBJETO
- 1.4.- MARCO LEGAL
- 1.5.- SITUACIÓN, ESTADO ACTUAL
- 1.6.- DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO APLICABLES
- 1.7.- IMPACTO ACÚSTICO
- 1.8.- PROTECCIÓN CIUDADANA. ANÁLISIS DE RIESGOS
- 1.9.- EVALUACIÓN AMBIENTAL
- 1.10.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

2.- MEMORIA VINCULANTE.

- 2.1.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE, JUSTIFICACIÓN DE PROPUESTAS
- 2.2.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- 2.3.- RESUMEN EJECUTIVO
 - 2.3.1- ÁMBITO DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE
 - 2.3.2- COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL
- 2.4.- MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA VIGENTE
- 2.5.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
- 2.6.- CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO.

INDICE DE PLANOS

PI 01.- SITUACIÓN. (escala S.E.)

PI 02.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE. (escala 1/2.000)

PI 03.- INFRAESTRUCTURAS 1 (escala S.E.)

PI 04.- INFRAESTRUCTURAS 2 (escala S.E.)

PI 05.- MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO (escala S.E.)

PI 06.- ESTUDIO HIDROLÓGICO. AFECCIONES(escala 1/5.000)

PI 07.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. (escala 1/10.000)

PI 08.- SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES. (escala S.E.)

PI 09.- PLANO DE MOVILIDAD. (escala S.E.)

PI 10.- PLANO PARCELARIO. (escala 1/2.000)

PO 01.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PROPUESTO. (escala 1/1.000)

ESTUDIO DE DETALLE

para la sustitución de la calificación para uso de vivienda unifamiliar por la de vivienda colectiva en el ámbito de las parcelas lucrativas A 18.1 y A 18.2 resultantes de la consolidación del sector V-1, Villimar, Burgos

MEMORIA



1- MEMORIA INFORMATIVA

1.1- AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta el presente estudio de detalle por encargo de ÁRQURA HOMES F.A.B., con C.I.F. nº V 88.359.286, domiciliada en Madrid, calle Medina de Pomar nº 27.

1.2- TÉCNICO REDACTOR

Redacta el presente documento D. Ignacio Fernández Magadán, arquitecto colegiado nº 2292 del C.O.A.C.Y.L.E., demarcación de Burgos, con domicilio profesional en Burgos, Avenida del Arlanzón nº 37, bajo.

1.3- OBJETO

El presente documento tiene por objeto la sustitución de la calificación para uso de vivienda unifamiliar por la calificación para uso de vivienda colectiva en el ámbito de las parcelas lucrativas A 18.1 y A 18.2 resultantes de la consolidación del sector V-1, Villimar, en función de lo previsto en el artículo 217 del vigente PGOU de Burgos.

El alcance concreto de la modificación propuesta, así como su justificación, se desarrolla detalladamente en la memoria vinculante del presente documento.

1.4- MARCO LEGAL

Las referencias legales más relevantes que afectan a este Estudio de Detalle son:

- R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley del Suelo, y sus modificaciones posteriores.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y sus modificaciones posteriores.

- Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento Urbanismo de Castilla y León, y sus modificaciones posteriores.
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, aprobado definitivamente de forma parcial por Orden 221/2014 de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León el 28 de marzo de 2014.

1.5- SITUACIÓN, ESTADO ACTUAL

El sector V-1 Villímar se sitúa al noreste de la ciudad de Burgos, estando delimitado por el río Vena, al sur, por la Avenida Príncipes de Asturias, al norte, por el núcleo antiguo consolidado de Villímar, al este, y por la calle Padre Conde y el sector S-4 Villímar Norte, al oeste.

El sector se encuentra completamente urbanizado, habiéndose edificado además un alto porcentaje de las parcelas del ámbito.

1.6- DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO APLICABLES

El vigente PGOU de Burgos clasifica el ámbito como suelo urbano consolidado, asignando a las parcelas lucrativas la Norma Zonal NZ PAM "planeamiento asumido", que conforme al artículo 360 de la Normativa del vigente Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) *"comprende ámbitos que han alcanzado la consolidación de la urbanización (por recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento) mediante el desarrollo de actuaciones integradas o aisladas durante la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos de 1999 o su inmediato precedente"*.

El artículo 361 del vigente PGOU establece que *"en cada una de las parcelas incluidas en el ámbito de la presente norma zonal se asumen las condiciones de ordenación detallada (alineaciones, rasantes, alturas y régimen de usos) definidas en el planeamiento de desarrollo de procedencia y las condiciones de ordenación general definidas en el planeamiento general que aquel desarrollaba, en todo aquello que no contradiga la normativa sectorial vigente. A estos efectos se considerarán como parte del planeamiento de desarrollo asumido todos los instrumentos adicionales que hayan sido aprobados definitivamente con posterioridad para el*

mismo ámbito. En los ámbitos con calificación para uso de vivienda unifamiliar se podrá aplicar el artículo 217.

En el ámbito que nos ocupa, las parcelas lucrativas A 18.1 y A 18.2 resultantes de la consolidación del sector V-1, se asumen las condiciones de ordenación detallada contenidas en el plan parcial del sector V-1, Villimar (expediente (P) 2635/96), aprobado definitivamente el 4 de mayo de 1998, en lo relativo a alineaciones, rasantes, alturas y régimen de usos, así como las condiciones de ordenación general que éste desarrollaba en todo lo que no contradiga la normativa sectorial vigente, siendo de aplicación en las mismas la norma zonal PAM del PGOU 2014.

1.7- IMPACTO ACÚSTICO

El plano PI 05 del presente documento refleja la incidencia, sobre el ámbito de actuación del documento, del Mapa Estratégico de Ruido (MER) de la aglomeración de Burgos, de 2018, plano de ruido total, nivel sonoro, Ld (día).

No existen sobre el ámbito objeto de este estudio de detalle zonas de servidumbre acústica ni de reserva de sonido de origen natural.

En función de lo dispuesto en el artículo 7.3 de la Ley 5/2009, del ruido de Castilla y León, teniendo en cuenta que el presente documento no incluye ninguna determinación en relación a zonas de servidumbre acústica, en opinión del técnico que suscribe no se requiere informe del órgano sustantivo competente de ninguna infraestructura.

1.8- PROTECCIÓN CIUDADANA. ANÁLISIS DE RIESGOS

El artículo 12.1 de la Ley 4/2007, de Protección Ciudadana de Castilla y León, establece que *“Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos. Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la*

protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento."

El presente estudio de detalle no es un instrumento de planeamiento urbanístico general, no establece ningún tipo de modificación de planeamiento, ni en lo relativo a los usos existentes ni a ningún otro parámetro que haga necesaria una nueva evaluación de situaciones de riesgo que pudiera provocar el modelo territorial adoptado, limitándose a sustituir la calificación para uso de vivienda unifamiliar por la de vivienda colectiva en dos parcelas concretas del sector V-1, Villimar, por lo que, en opinión del técnico que suscribe, no ha de someterse a informe del órgano competente en materia de protección ciudadana.

En cualquier caso, por lo que respecta a la delimitación de riesgos naturales establecida, en el plano PI 06 del presente documento se refleja la incidencia sobre el ámbito de actuación del plano de afecciones del estudio hidrológico del vigente PGOU de Burgos. La zona noroeste del ámbito, correspondiente a la zona noroeste de la parcela A 18.1, está afectada por la línea de área de inundación (500 años).

1.9- EVALUACIÓN AMBIENTAL

El Art. 22.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre) establece que *"los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso"*.

El artículo 157, trámite ambiental, del RUCYL, establece que *"serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental."*

El presente documento no establece la ordenación detallada del ámbito de actuación, limitándose a sustituir la calificación para uso de vivienda unifamiliar por la de vivienda colectiva en dos parcelas concretas del sector V-1, Villimar, por lo que, en opinión del técnico que suscribe, no ha de someterse a evaluación de impacto ambiental.

Tampoco se considera que resulte necesaria una evaluación ambiental del presente documento en virtud de lo previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, o en el artículo 49 del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, teniendo en cuenta que el presente Estudio de Detalle se limita, como se ha justificado anteriormente, a sustituir la calificación para uso de vivienda unifamiliar por la de vivienda colectiva en dos parcelas concretas del sector V-1, Villímar, sin establecer cambios de usos de suelo ni proponer determinaciones que pudieran suponer un incremento de posibles efectos significativos sobre el medio ambiente respecto a los ya previstos por el planeamiento vigente.

1.10- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Son de aplicación en el presente documento el Plan Director del Aeropuerto de Burgos (Villafria), aprobado por orden del Ministerio de Fomento el día 18 de julio de 2001, así como 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, de actualización de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos.

Como puede comprobarse en los planos PI07 y PI08 del presente documento, la totalidad del ámbito del estudio de detalle se encuentra incluido en las Zonas de servidumbres aeronáuticas correspondientes al aeropuerto de Burgos.

En estos planos se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálbo de viario o vía férrea.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Dado que

éstas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua sólo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

La ejecución de cualquier construcción, instalación o plantación requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a los artículos 30 y 31 del decreto 584/72 modificado por el R.D.297/2013.

El ámbito del estudio de detalle se sitúa en la franja de servidumbres de los 945 m.

Las cotas del terreno del ámbito se sitúan entre la 871 m. y la 879 m.

El presente documento no modifica las alturas máximas ya vigentes en el ámbito.

MEMORIA VINCULANTE

2.1- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE, JUSTIFICACIÓN DE PROPUESTAS

Como ya se ha explicado, el objetivo del presente estudio de detalle consiste en la sustitución de la calificación para uso de vivienda unifamiliar por la calificación para uso de vivienda colectiva en el ámbito de las parcelas lucrativas A 18.1 y A 18.2 resultantes de la consolidación del sector V-1, Villimar.

El vigente PGOU de Burgos clasifica el ámbito de este estudio de detalle como suelo urbano consolidado, asignando a las parcelas lucrativas la Norma Zonal NZ PAM "planeamiento asumido".

El artículo 361, condiciones de ordenación, de la sección 11, **Norma Zonal PAM: planeamiento asumido**, del vigente PGOU establece que *"en cada una de las parcelas incluidas en el ámbito de la presente norma zonal se asumen las condiciones de ordenación detallada (alineaciones, rasantes, alturas y régimen de usos) definidas en el planeamiento de desarrollo de procedencia y las condiciones de ordenación general definidas en el planeamiento general que aquel desarrollaba, en todo aquello que no contradiga la normativa sectorial vigente. A estos efectos se considerarán como parte del planeamiento de desarrollo asumido todos los instrumentos adicionales que hayan sido aprobados definitivamente con posterioridad para el mismo ámbito. En los ámbitos con calificación para uso de vivienda unifamiliar se podrá aplicar el artículo 217.*

Por su parte, el artículo 217, fomento de la diversidad de uso en ámbitos de planeamiento asumido de vivienda unifamiliar, establece:

- 1) ***En los ámbitos de planeamiento asumido con calificación para uso de vivienda unifamiliar (con excepción del PAM (P):97/09 Cellophane, en el que se estará al resultado del expediente en trámite (P) 248/10 aprobado inicialmente, para evitar afecciones al carácter del entorno del Monasterio de las Huelgas), se permite la sustitución de dicha calificación por la de la norma zonal ENS por manzanas enteras de acuerdo con las siguientes condiciones:***
 - a) *Mantenimiento para el sector de las condiciones de ordenación general y de ordenación detallada señaladas en el planeamiento asumido, únicamente con las salvedades señaladas a continuación.*
 - b) *Ordenación general:*

i) Se permite incrementar el índice de variedad tipológica siempre que la tipología establecida como mayoritaria en (el) planeamiento asumido siga representando más del 51% de la superficie edificada de todo el sector.

ii) Deberán mantenerse para todo el ámbito del sector las condiciones globales de compatibilidad de uso establecidas en el planeamiento asumido.

c) Ordenación detallada:

i) Para cada parcela afectada por la sustitución se considerarán como compatibles los usos permitidos en la norma zonal ENS en aquellos casos en los que pudieran estar prohibidos por aplicación del régimen correspondiente a la norma zonal original del APA.

ii) Se mantendrán los parámetros de planeamiento asumido en materia de

(1) Alturas máximas definidas para cada parcela

(2) Densidad de viviendas y edificatoria

(3) Superficie edificable y aprovechamiento urbanístico en el ámbito de la manzana

2) Las actuaciones que desarrollen este artículo se tramitarán mediante estudio de detalle, cuyo ámbito se determinará en el propio estudio de detalle y que, en todo caso, afectará siempre a manzanas completas.

En función de todo ello, puede concluirse que, con el fin de fomentar la diversidad de uso en ámbitos de planeamiento asumido de vivienda unifamiliar, el vigente PGOU prevé y articula un régimen de convertibilidad, mediante la tramitación de estudio de detalle que afecte a manzanas completas, para sustituir en este tipo de ámbitos la calificación para uso de vivienda unifamiliar por la de la norma zonal ENS, vivienda colectiva, que es precisamente lo que el presente estudio de detalle propone en el ámbito de las manzanas completas constituidas por las parcelas lucrativas A 18.1 y A 18.2 resultantes de la consolidación del sector V-1 (PAM expediente (P) 2635/96).

El presente documento mantiene para el sector las condiciones de ordenación general y de ordenación detallada señaladas en el planeamiento asumido, únicamente con la siguiente salvedad:

El presente documento **mantiene** para todo el ámbito del sector las condiciones globales de compatibilidad de uso establecidas en el planeamiento asumido.

En las dos parcelas afectadas por la sustitución, parcelas A18.1 y A18.2, se consideran como compatibles los usos permitidos en la norma zonal ENS del vigente PGOU, en aquellos casos en los que pudieran estar prohibidos por aplicación del régimen correspondiente a la norma zonal original del PAM, plan parcial del sector V-1, Villímar (expediente (P) 2635/96), manteniéndose también los parámetros de este documento en materia de las alturas máximas definidas para las dos parcelas, así como su densidad de viviendas y edificatoria, su superficie edificable y su aprovechamiento urbanístico.

2.2- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Los objetivos propuestos y justificados en el apartado anterior se concretan en la siguiente propuesta de ordenación:

Sustitución de la calificación para uso de vivienda unifamiliar por la de vivienda colectiva en el ámbito de las parcelas lucrativas A 18.1 y A 18.2 resultantes de la consolidación del sector V-1, Villímar, Burgos, asignando como compatibles los usos permitidos en la norma zonal ENS del vigente PGOU, en aquellos casos en los que pudieran estar prohibidos por aplicación del régimen correspondiente a la norma zonal original del PAM, plan parcial del sector V-1, Villímar (expediente (P) 2635/96)

2.3- RESUMEN EJECUTIVO

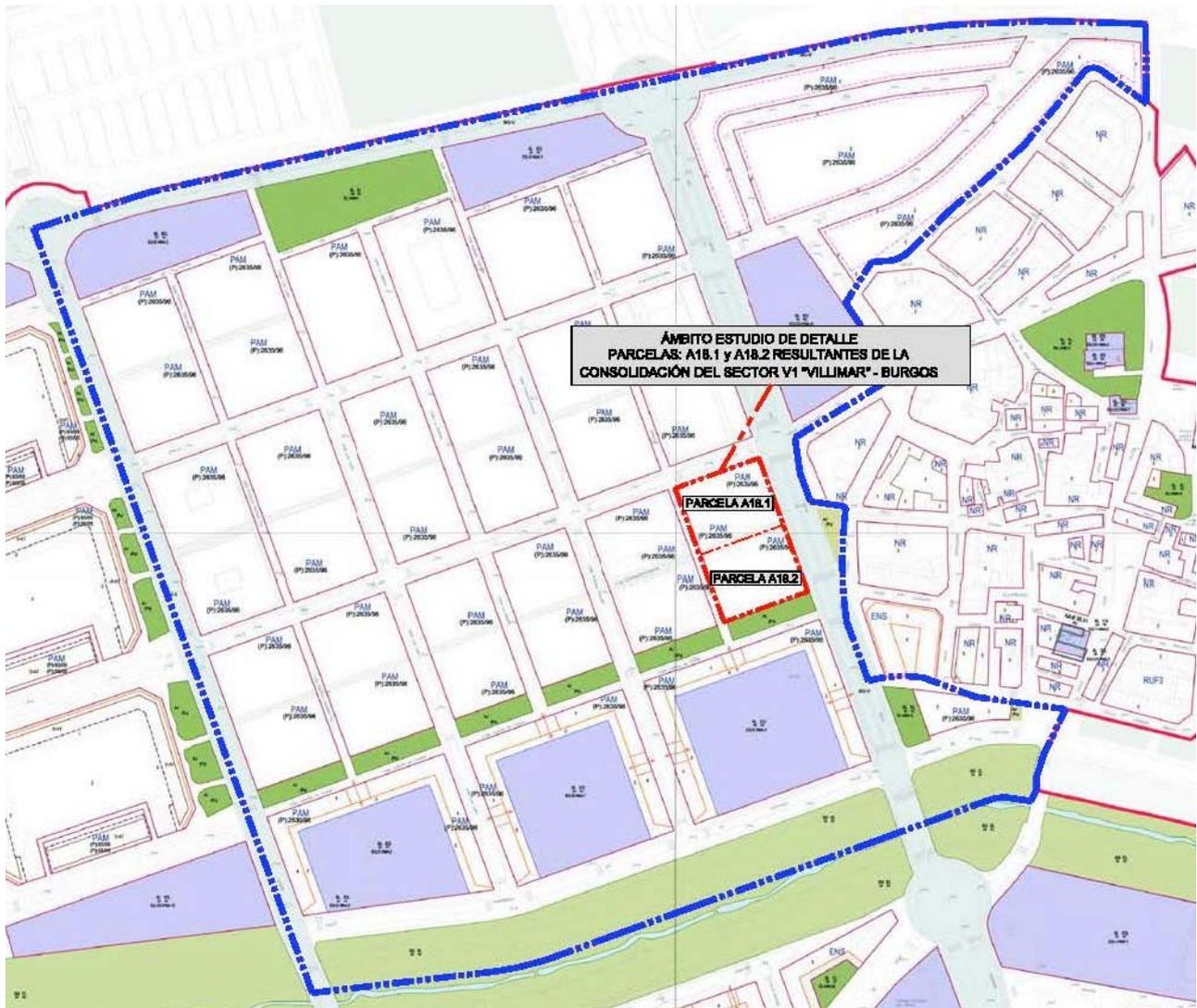
2.3.1- ÁMBITO DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE

El ámbito donde la nueva ordenación altera la vigente se corresponde con las parcelas lucrativas A 18.1 y A 18.2 resultantes de la consolidación del sector V-1, Villímar, Burgos, cuya delimitación es la siguiente:

ESTUDIO DE DETALLE

para la sustitución de la calificación para uso de vivienda unifamiliar por la de vivienda colectiva en el ámbito de las parcelas lucrativas A 18.1 y A 18.2 resultantes de la consolidación del sector V-1, Villimar, Burgos

MEMORIA



2.3.2- COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL

El presente documento es coherente con el planeamiento general, respetando las determinaciones de ordenación general vigentes, siendo su principal objetivo sustituir, en el ámbito descrito, la calificación para uso de vivienda unifamiliar por la de vivienda colectiva, siendo la asignación de la tipología edificatoria un parámetro comprendido dentro de la calificación urbanística y ésta una determinación de ordenación detallada, a tenor de lo dispuesto en los artículos 93 y 94 del RUCYL.

En las dos parcelas afectadas por la sustitución se consideran como compatibles los usos permitidos en la norma zonal ENS en aquellos casos en los que pudieran estar prohibidos por aplicación del régimen correspondiente a la norma zonal original del PAM, siendo la asignación del uso pormenorizado también un parámetro comprendido dentro de la calificación urbanística y ésta una determinación de ordenación detallada, a tenor de lo dispuesto en los artículos 93 y 94 del RUCYL.

2.4- MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA VIGENTE

El presente documento modifica, en el ámbito referido, las determinaciones de ordenación detallada que a continuación se identifican de forma expresa y clara:

PARCELAS LUCRATIVAS A18.1 Y A18.2 RESULTANTES DE LA CONSOLIDACIÓN DEL SECTOR V1 VILLÍMAR

DETERMINACIÓN	VIGENTE	PROPUESTA
Tipología edificatoria	Vivienda unifamiliar	Vivienda colectiva
Régimen de usos	El definido en el planeamiento asumido, P.P. del sector V-1, Villimar (expediente (P) 2635/96)	El definido en el planeamiento asumido, P.P. del sector V-1, Villimar (expediente (P) 2635/96) USOS COMPATIBLES: Los permitidos en la norma zonal ENS del vigente PGOU 2014

2.5- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

En virtud de lo dispuesto en el artículo 19 del vigente PGOU de Burgos, los estudios de detalle deben incorporar en su memoria un cuadro de características en el que se recoja la superficie edificable, la ocupación del suelo, los fondos edificables y las alturas máximas resultantes de la ordenación propuesta.

El presente estudio de detalle no modifica ninguno de los parámetros referidos en su ámbito de afección, permaneciendo los vigentes inalterados.

El mismo artículo 19 del vigente PGOU de Burgos establece también que los estudios de detalle deberán justificar el mantenimiento como mínimo de las superficies de dotaciones públicas preexistentes o previstas por el planeamiento general.

El presente estudio de detalle no afecta a los espacios libres públicos, a los equipamientos públicos ni a ninguna otra dotación pública preexistente ni prevista. Tampoco se produce ningún aumento en el volumen edificable ni en la densidad de población.

2.6- CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO

Como se ha justificado, en el presente documento se propone, por ser la más demandada por la sociedad en la actualidad, la tipología de vivienda colectiva para las dos parcelas incluidas en el ámbito. Este tipo de viviendas, con desarrollo horizontal, de una única planta, con núcleos verticales comunes, ofrece mejores condiciones de accesibilidad y una mayor comodidad de uso que la vigente, de vivienda unifamiliar desarrollada en varias plantas.

Es importante señalar que, en este sentido, el vigente PGOU de Burgos ya prevé y articula un régimen de convertibilidad, mediante el artículo 217 de su normativa, para sustituir en este tipo de ámbitos la tipología de vivienda unifamiliar por la de vivienda colectiva, que es precisamente lo que el presente estudio de detalle propone en el ámbito las parcelas A 18.1 y A 18.2 del P.P. V1.

El presente estudio de detalle no modifica ningún parámetro o determinación vigente que afecte al diseño urbano del sector ni a la volumetría de las edificaciones de posible implantación en el mismo, afectando únicamente a la forma en que pueden disponerse las viviendas en el interior de estos volúmenes.

Burgos, 17 de septiembre de 2020

Ignacio Fernández Magadán
Arquitecto colegiado nº 2292 del COACYLE