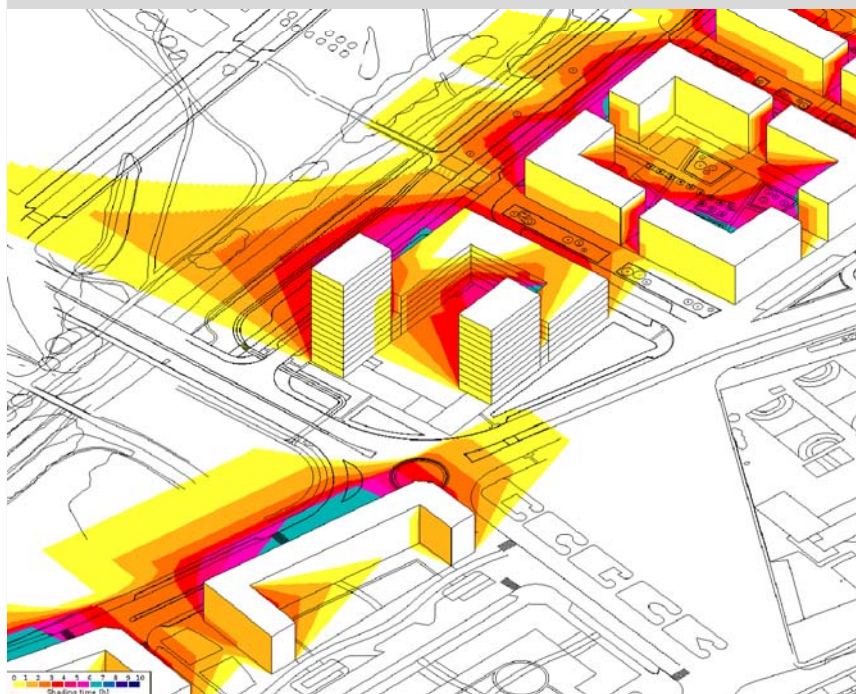




**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U.
RELATIVA AL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
S-46.01 "QUESOS ANGULO" BURGOS**



Arquitectos:

JOSE MANUEL MÉNDEZ PRIMO
Arquitecto Colegiado N° 2259 COACYL

PEDRO DEL BARRIO RIAÑO
Arquitecto Colegiado N° 0045 COACYL

ANDRÉS DEL BARRIO TAJADURA
Arquitecto Colegiado N° 2959 COACYL

Propiedad:

RESIDENCIAL TOSCANA, S.L.

Documento refundido septiembre 2018

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	1
A. OBJETO	1
B. PROMOTOR DEL DOCUMENTO	1
C. REDACTOR DEL DOCUMENTO	1
D. REFERENCIAS LEGALES Y ADMINISTRATIVAS	2
F. DOCUMENTOS DEL DOCUMENTO	3
 I- MEMORIA INFORMATIVA	5
I-1. SITUACIÓN, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN	5
I-2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	6
I-3. DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES.	7
I-4. EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES Y OTROS USOS DEL SUELO EXISTENTES.....	7
I-5. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	8
I-6. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	15
I-7. DETERMINACIONES RELEVANTES DE OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	17
 II- MEMORIA VINCULANTE	19
II-1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN y ACREDITACIÓN DE SU INTERÉS PÚBLICO.	19
II-2. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO	27
II-2.1. IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE QUE SE ALTERAN.	27
II-2.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE QUE SE ALTERAN.....	28
II-2.3. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN DE ORDENACIÓN ADOPTADA	33
II-2.4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDAS POR EL DOCUMENTO	36
II-3. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE	38
II-4. RESUMEN EJECUTIVO.....	39
II-5. TRÁMITE AMBIENTAL.....	41
II-6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE EN MATERIA DE RUIDO	42
 III- NORMATIVA VINCULANTE DE APLICACIÓN.....	43
 IV- DOCUMENTO DE ANÁLISIS DE RIESGOS.....	49

INTRODUCCIÓN

A. OBJETO

La presente modificación del PGOU afecta, de forma puntual, al sector S-46.01 "QUESOS ANGULO" clasificado como suelo urbano no consolidado y delimitado por el vigente PGOU como área de planeamiento asumido con ordenación detallada contenida el anterior planeamiento general, PLAN PROINTEC.

La modificación persigue el doble objetivo de, por un lado, asignar al suelo la categoría de urbano consolidado, que le corresponde dada la situación real de los terrenos y, por otro lado, alterar las determinaciones de ordenación detallada de los solares finalistas, heredada del anterior planeamiento general.

Este documento constituye el instrumento de planeamiento adecuado para modificar las determinaciones de ordenación general y detallada del ámbito de suelo urbano no consolidado delimitado como área de planeamiento asumido APA S-46.01 por el PGOU de Burgos.

Su contenido se redacta de acuerdo con el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

B. PROMOTOR DEL DOCUMENTO

El presente documento, se redacta por encargo de la mercantil RESIDENCIAL TOSCANA, S.L., con C.I.F. B09581315, representada por Don Roberto García Herrero, con N.I.F. 13.143.341-Z y domicilio a estos efectos en Burgos, Calle de la Guardia Civil, 9 - entreplanta.

C. REDACTOR DEL DOCUMENTO

El presente documento ha sido redactado por la sociedad profesional "mbg ingeniería y arquitectura, s.l.", con C.I.F. B-09130808, y en su nombre y representación, por D. Jose M. Méndez Primo, arquitecto colegiado nº 2.259 del COACYLE, D. Pedro del Barrio Riaño, Arquitecto, colegiado nº 45 del COACYLE, y D. Andrés del Barrio Tajadura, Arquitecto, colegiado nº 2959 del COACYLE, con domicilio, todos ellos, a estos efectos en Avda. de Castilla y León nº 62 "EDIFICIO PROMECAL" - 4ª planta, de Burgos.

D. REFERENCIAS LEGALES Y ADMINISTRATIVAS

Las referencias legales de mayor entidad que afectan al documento son las siguientes:

1. REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO. (BOE 154, de 26-6-08) 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 5/199 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 221/2014 de la CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE de la JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN, el 28 de marzo de 2014. (BOCyL 10/04/2014).

La aprobación inicial del documento corresponde al Ayuntamiento de Burgos de acuerdo con las siguientes etapas:

- o Tramitación sectorial: conforme a lo previsto en el artículo 153 del RUCYL.
- o Aprobación inicial.
- o Información pública conforme a las reglas establecidas en el artículo 155 y de forma complementaria en el artículo 432 del RUCYL.
- o Aprobación provisional.

La aprobación definitiva que pone fin al procedimiento corresponde al órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma.

F. DOCUMENTOS DEL DOCUMENTO

- DOCUMENTACIÓN ESCRITA

- o MEMORIA VINCULANTE.
- o NORMATIVA

- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

- o PLANOS DE INFORMACIÓN

▮ I 01 SITUACIÓN	1:7.500
▮ I 02 ORDENACIÓN GENERAL _ESTADO ACTUAL	1:1.000
▮ I 03 ORDENACIÓN DETALLADA _ESTADO ACTUAL	1:1.000
▮ I 04 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	1:300
▮ I 05 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.....	1:300
▮ I 06 ELEMENTOS EXISTENTES: ESTADO ACTUAL	1:300
▮ I 07A DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES Saneamiento y Abastecimiento	1:300
▮ I 07B DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES Red Eléctrica, Telefonía y Gas.....	1:300

- o PLANOS DE ORDENACIÓN

▮ O 01 ORDENACIÓN GENERAL_ ESTADO PROPUESTO	1:1.000
▮ O 02 ORDENACIÓN DETALLADA_ ESTADO PROPUESTO	1:1.000
▮ O 03 COTAS Y RASANTES.....	1:500
▮ O 04 PERFILES DE LA EDIFICACIÓN_ MEDICIÓN DE ALTURAS	1:500
▮ O 05 ESTUDIO DE SOLEAMIENTO	
▮ O 06 ITINERARIO DE BOMBEROS (NO VINCULANTE).....	1:300
▮ O 07A SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS_ OPERACIONES DE AERONAVES.....	1:10.000
▮ O 07B SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS _ AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS	1:10.000
▮ O 07C SS.AA. AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS_DESARROLLO PREVISIBLE PLAN DIRECTOR.....	1:10.000

I- MEMORIA INFORMATIVA

I-1. SITUACIÓN, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El Sector S-46.01 se sitúa al Noreste del casco urbano de Burgos, en el cruce entre la Calle Camino Casa de la Vega y la Avenida de Castilla y León.



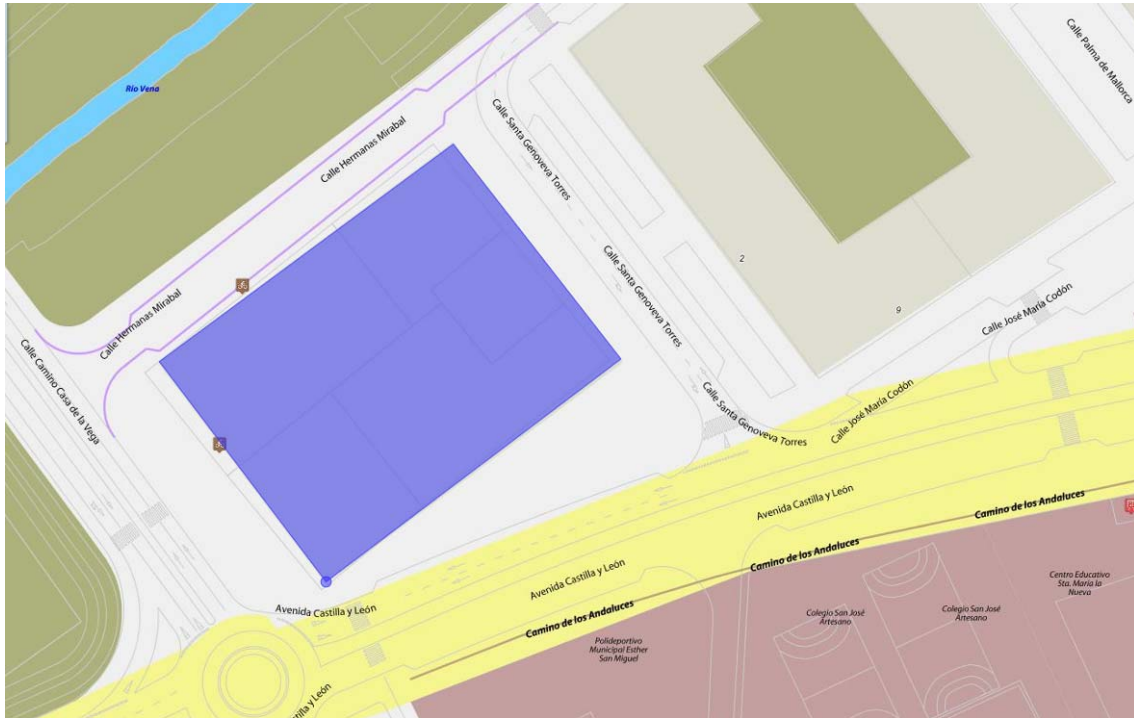
UBICACIÓN. VISTA AÉREA

Se trata de una manzana de suelo urbano, sin uso ni ocupación y sin edificar, salvo por la existencia de obras parciales de cimentación.

La delimitación, según el planeamiento general vigente, se corresponde con la antigua área de transformación AT 8.12 "Quesos Angulo" del anterior Plan General de Ordenación, PLAN PROINTEC.

Dado que los terrenos incluidos en el área de transformación, que fueron calificados como dotación pública por el PLAN PROINTEC, se encuentran completamente urbanizados e integrados en el dominio público municipal, debemos asumir que la ordenación detallada del ámbito se ha ejecutado según las previsiones del PLAN PROINTEC, en lo que a dotaciones públicas se refiere, por lo que las determinaciones de ordenación detallada que se modifican mediante este documento, afectan únicamente al suelo finalista edificable, que cuenta con una superficie de 6.698 m² y los siguientes linderos:

- Al NOROESTE, linda con Calle Hermanas Mirabal.
- Al NORESTE, linda con la Calle Santa Genoveva Torres.
- Al SUROESTE, linda con la Calle Camino de Casalavega.
- Al SURESTE, linda con la Avenida de Castilla y León.



I-2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La realidad física actual se corresponde con las siguientes parcelas catastrales:



Los terrenos corresponden a las siguientes fincas, inmatriculadas en el Registro de la Propiedad nº 3 de Burgos:

FINCA	TOMO	LIBRO	REFERENCIA CATASTRAL
66018	4431	1098	4800502VM4940S
66020	4431	1098	4800503VM4940S
66022	4431	1098	4800504VM4940S
66024	4431	1098	4800505VM4940S
66026	4431	1098	4800506VM4940S

Además de estos suelos, la antigua área de transformación AT 8.12 "Quesos Angulo", incluía terrenos, hoy ya urbanizados y cedidos al Ayuntamiento como dotaciones públicas de espacios libres y viario, que igualmente resultaron inscritos en el Registro de la Propiedad nº 3 de Burgos, si bien, por su carácter de dotación pública, no tienen referencia catastral.

I-3. DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES.

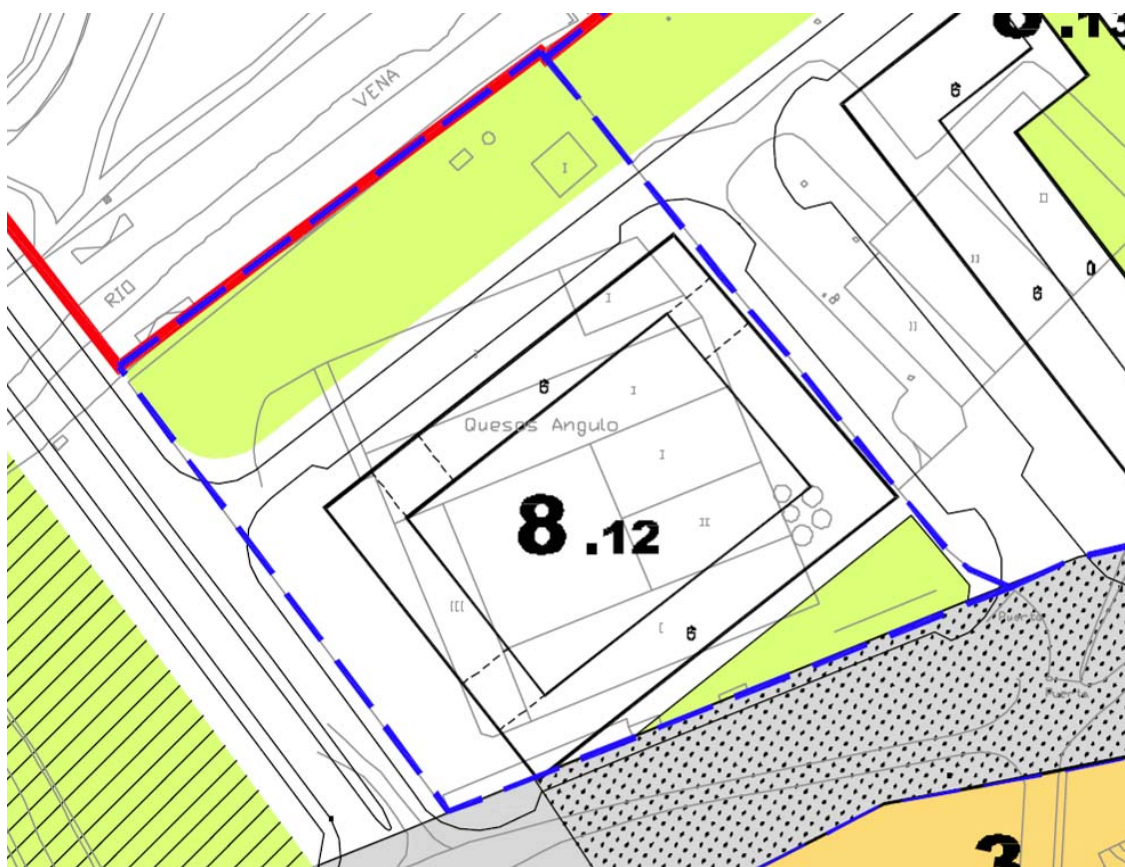
Aunque el planeamiento general clasifica el sector como Suelo Urbano No Consolidado, lo cierto es que, una vez concluidas las obras de urbanización, los terrenos cuentan ya con los servicios urbanos necesarios, suficientes y adecuados para servir a las previsiones del planeamiento, habiendo alcanzado la condición de solar, tal como se define en el artículo 22 de la LUCYL.

I-4. EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES Y OTROS USOS DEL SUELO EXISTENTES

En el ámbito no existen edificaciones. Tan sólo cabe destacar la existencia de un muro pantalla ejecutado parcialmente, con licencia de obra concedida por Resolución de la Concejala de Licencias y Vivienda, con fecha 15 de mayo de 2012.

Toda la información sobre ordenación de este ámbito, reflejada en el PGOU vigente, tiene mero carácter indicativo, teniendo únicamente valor vinculante el conjunto de determinaciones gráficas y escritas de los instrumentos de ordenación y de gestión asumidos.

El instrumento de planeamiento de desarrollo aplicable, por establecer las determinaciones de ordenación detallada de las parcelas, es el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos de 1999 conocido como PLAN PROINTEC, aplicable también, para este ámbito, en cuanto a las determinaciones de ordenación general en él contenidas, y en particular las condiciones generales de edificación y de otros tipos, en todo lo que no contradiga a la normativa sectorial vigente.



PLAN PROINTEC_PLANO4_A3_E4000_HOJA46

Sobre el ámbito se han tramitado los siguientes expedientes: (G) 30/07 PROYECTO DE ACTUACIÓN CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACIÓN DEL A.T.8.12 "QUESOS ANGULO" y (G) 85/07 PROYECTO DE URBANIZACIÓN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 8.12 "QUESOS ANGULO".

condiciones de ordenación detallada

Las determinaciones de ordenación detallada más significativas derivadas del PLAN PROINTEC que le afectan son las siguientes.

Ordenanza de aplicación	NZ-3 Manzana Cerrada del PGOUB PROINTEC
Uso predominante	Residencial
Principales usos compatibles (*)	Industrial (planta semisótano y baja) Terciario (COMERCIO: planta semisótano y baja) Terciario (OFICINAS: planta semisótano baja y 1ª) Terciario (HOSPEDAJE: planta 1ª y edificio exclusivo) Dotacional (planta baja, 1ª y edificio exclusivo) <i>*(O los usos correspondientes recogidos en el PGOU vigente)</i>
Usos prohibidos:	Los que no sean compatibles
Tipología de edificación:	Entre medianeras
Alineaciones de la edificación:	Según PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO PO4 (hoja 46b) del PGOUB 99
Fondo máximo edificable	12 m
Altura máxima	6 plantas (Baja + 5) y Ático

Se incluye a continuación la ficha urbanística de condiciones de desarrollo del Área de Planeamiento Asumido A.P.A. S-46.01 "Quesos Angulo", que incluye las determinaciones de ordenación general y detallada para el ámbito, indicadas en el plano de ordenación PO-4.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR

Planeamiento Asumido

Diciembre 2013

**SECTOR DE SUELO URBANO
NO CONSOLIDADO**

S-46.01

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS

MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGOU relativa al sector de suelo urbano no consolidado S-46.01
“QUESOS ANGULO”
 documento refundido septiembre 2018

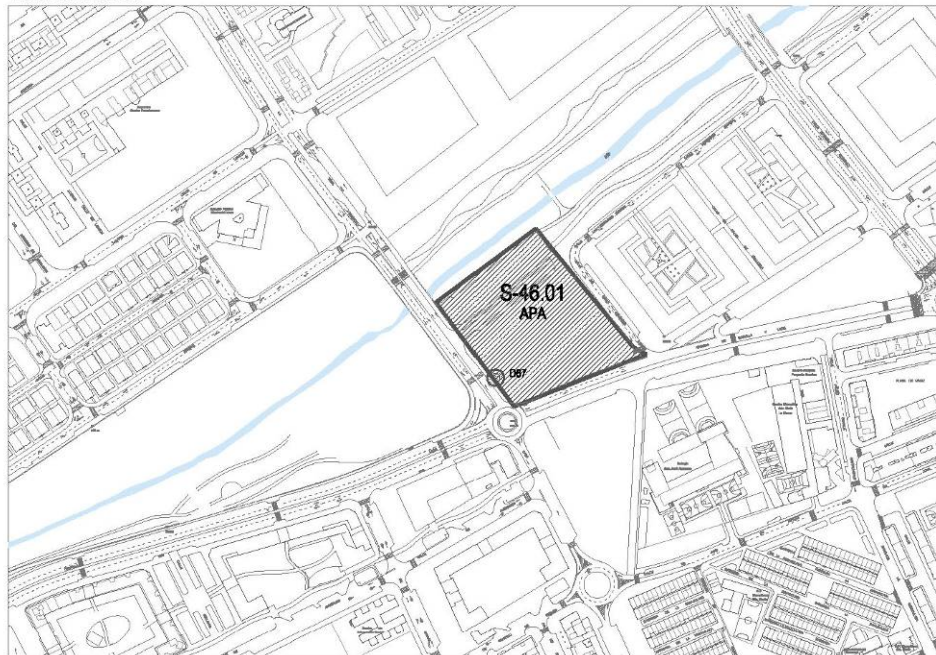
CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR

Planeamiento Asumido

Diciembre 2013

NOMBRE	<i>Quesos Angulo</i>	CÓDIGO	S-46.01
HOJA PLANO	<i>PO-4 Hoja 46</i>	CÓDIGO PGOU 99	AT.8.12
CLASE DE SUELO	<i>Urbano no consolidado</i>		

PLANO DE SITUACIÓN



E:1/5000

ESQUEMA DE ORDENACIÓN

- 1- Bases de planeamiento asumido: PGOU 99 por encontrarse la unidad de actuación en desarrollo del proceso de gestión urbanística, (P) 2291/92, ADJ el 18 de mayo de 1999, PBOCYL 26 de Mayo de 1999 con las variaciones definidas en el punto 2.
 - 2- Variaciones respecto a las base del planeamiento asumido: no se introducen variaciones
 - 3- Bases de gestión: Se asumen expresamente los documentos aprobados en los siguientes expedientes: (G) 30/07 y (G) 85/07.
 - 4- Variaciones sobre las bases de gestión asumidas: No existen.
- Dentro del sector se localiza el árbol destacable catalogado como D-67. Dicho ejemplar se encuentra en un ámbito calificado como viario público, en el que estará integrado en el acerado.

PGOU99: Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, ADJ 18/05/1999 y 26/05/1999
 ADP: aprobación definitiva por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Burgos o por Junta de Gobierno Local
 ADJ: aprobación definitiva por la administración autonómica
 PBOP: publicado en el Boletín Oficial de la Provincia
 PBOCYL: publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León
 (P): Expediente de planeamiento
 (G): Expediente de gestión

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR

Planeamiento Asumido

Diciembre 2013

NOMBRE	Quesos Angulo	CÓDIGO	S-46.01
HOJA PLANO	PO-4 Hoja 46	CÓDIGO PGOU 99	AT. 8.12
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	EXPEDIENTE	(P) 2291/92

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS**

FICHA DE ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN

DENOMINACIÓN: **Quesos Angulo** Nº: **8.12**

SUPERFICIE TOTAL: **13.970 m²**

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS: **19.728 m²**

SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN:

RED VIARIA	10.110 m ²
ESPACIOS LIBRES	3.740 m ²
EQUIPAMIENTOS	0 m ²
TOTAL	13.850 m²

OBJETIVOS:

Ordenar con tipología de manzana cerrada el suelo existente entre el río Vena y el tejido residencial del norte de Gamonal.

PLANEAMIENTO: **Plan General**
 INICIATIVA: **Privada**

OBSERVACIONES:

Norma Zonal 3. Manzana Cerrada.

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN
 DEL TERRITORIO

El presente documento se ha expedido legalmente por
 Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del
 Territorio de fecha **1-8 MAYO 1999** con las
 con las competencias que le corresponden a dicha Orden.

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL
 TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN




PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS

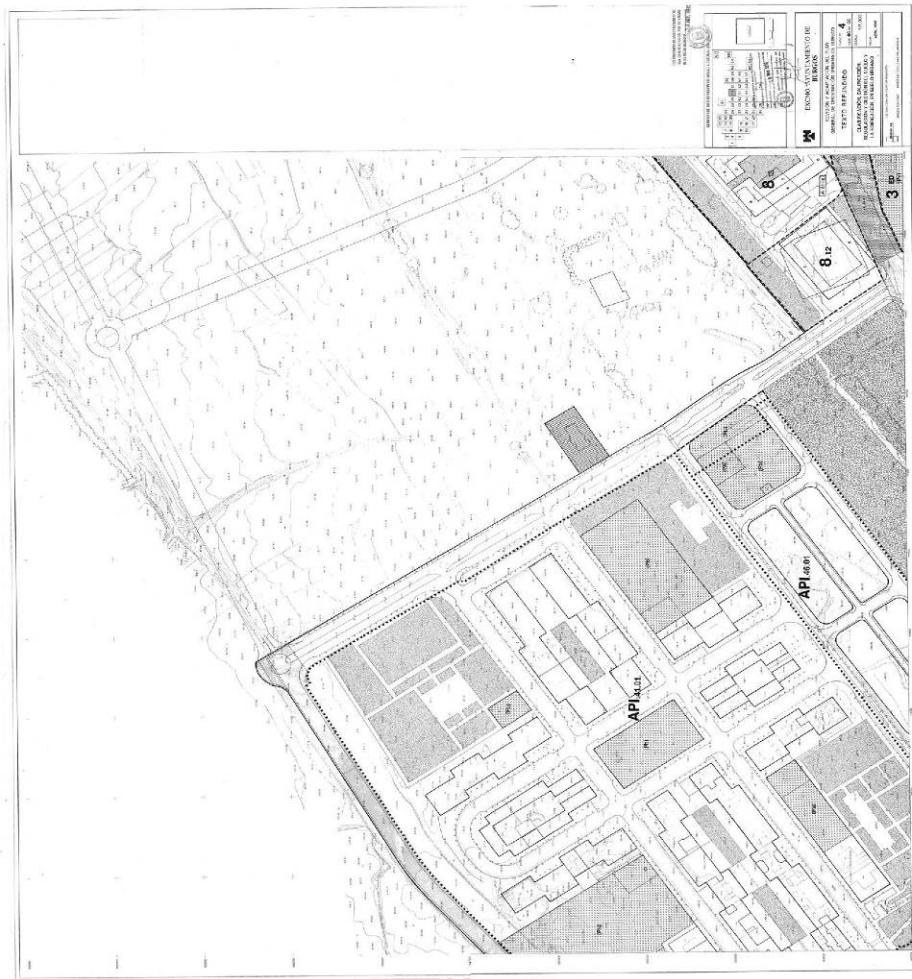
MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGOU relativa al sector de suelo urbano no consolidado S-46.01
“QUESOS ANGULO”
 documento refundido septiembre 2018

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR

Planeamiento Asumido

Diciembre 2013

NOMBRE	<i>Quesos Angulo</i>	CÓDIGO	<i>S-46.01</i>
HOJA PLANO	<i>PO-4 Hoja 46</i>	CÓDIGO PGOU 99	<i>AT.8.12</i>
CLASE DE SUELO	<i>Urbano no consolidado</i>	EXPEDIENTE	<i>(P) 2291/82</i>



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS

I-6. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

En materia de Aeropuertos, rige para todo el ámbito estatal la Ley 48/1960, de 21 de julio, de Navegación Aérea; así como el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decretos 2490/74, de 9 de agosto, y 1541/2003, de 5 de diciembre. Rigen asimismo el Real Decreto 1838/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su zona de servicio; 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.

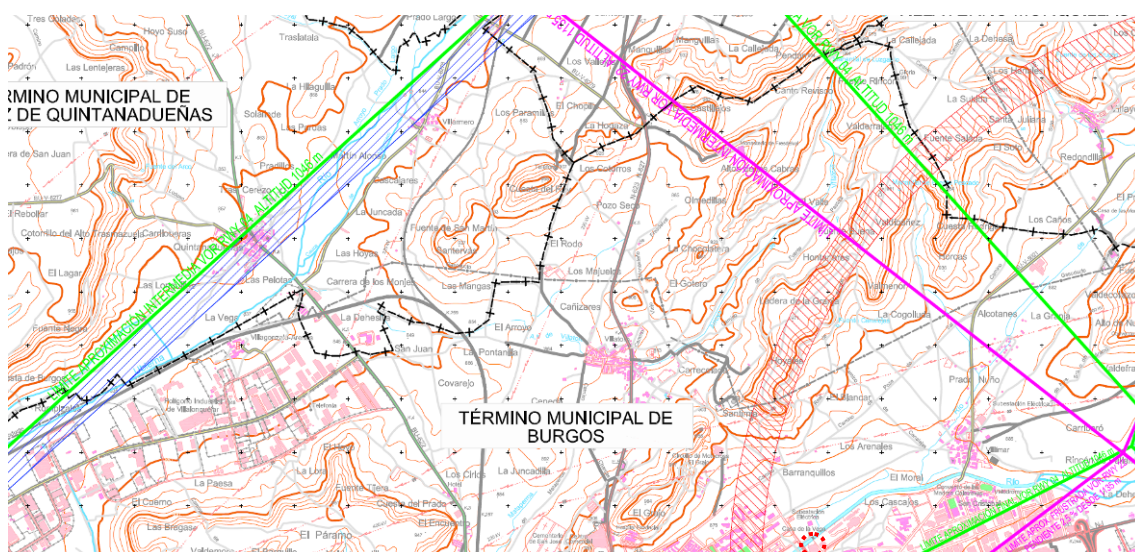
De manera específica para el caso de Burgos, son de aplicación el Plan Director del Aeropuerto de Burgos (Villafría) aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 18 de julio de 2001; el Decreto 62/2003, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de Burgos; y el Real Decreto 1838/2009, de 27 de noviembre, actualiza las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos.

La totalidad del ámbito se encuentra incluida en las zonas de servidumbres aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Burgos. Este Documento incorpora, en sus planos normativos O-07A y O-07B, el **plano 3 (hoja 1) Servidumbres de la operación de aeronaves**, y el **plano 2 (hoja 6/14) Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas**, del Real Decreto 1838/2009 de 27 de noviembre, 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.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

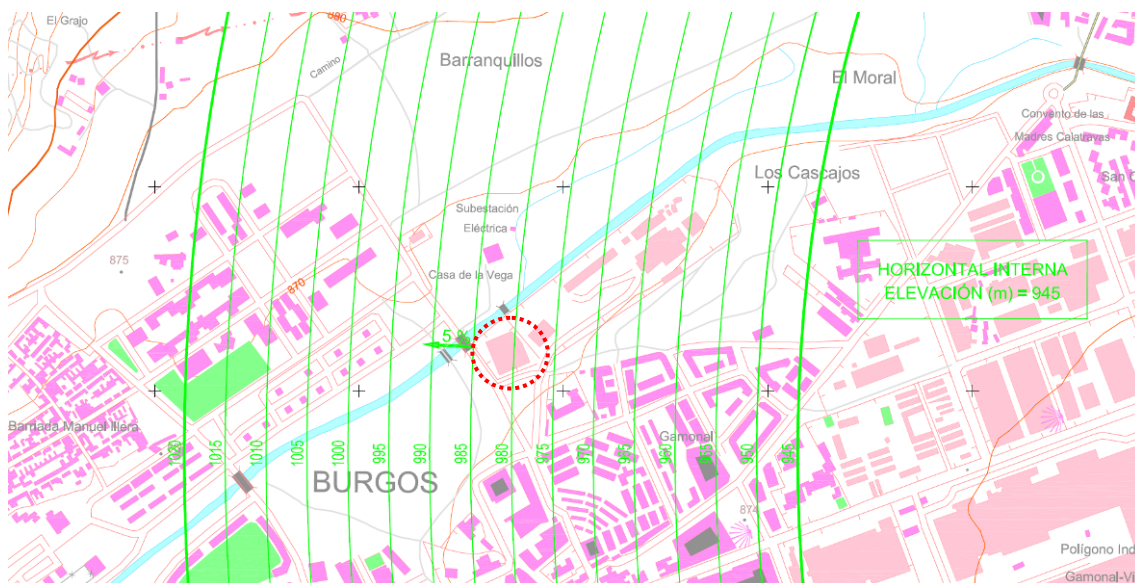
Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización 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 evacuase 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 R.D. 297/2013.

El ámbito de esta modificación, está afectado por la envolvente de las Servidumbres de Operación de Aeronaves, bajo la superficie cónica de aproximación de aeronaves, entre los 975 y 985 m de altitud MSL y por la envolvente de servidumbres del Aeródromo y Radioeléctricas, situándose bajo la superficie de aproximación intermedia correspondiente a la maniobra VOR 04 a 1046 m de altitud MSL.



SERVIDUMBRES DE OPERACIONES DE AERONAVES_ Real Decreto 1838/2009



SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS_ Real Decreto 1838/2009

Teniendo en cuenta que las cotas del terreno en el perímetro del sector se encuentran por debajo de 870 metros de altitud MSL y que la cota de coronación máxima prevista para los volúmenes ordenados, incluyendo elementos e instalaciones posibles por encima de la altura máxima del edificio, se sitúa a 950 metros de altitud MSL máxima, existe margen suficiente para que las servidumbres de operación de aeronaves y resto de servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas.

I-7. DETERMINACIONES RELEVANTES DE OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

El ámbito objeto de documento no está afectado por ningún otro instrumento de planeamiento y ordenación del territorio, salvo por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, y por el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos de 1999, PLAN PROINTEC, que establece su ordenación detallada y es aplicable también, para este ámbito, en cuanto a las determinaciones de ordenación general en él contenidas, y en particular las condiciones generales de edificación y de otros tipos, en todo lo que no contradiga a la normativa sectorial vigente.

II- MEMORIA VINCULANTE

II-1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN DE SU INTERÉS PÚBLICO.

El vigente 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, es el instrumento de planeamiento general vigente, que delimita y ordena el Área de Planeamiento Asumido A.P.A. S-46.01 "Quesos Angulo" estableciendo, en su ficha urbanística de condiciones de desarrollo, las determinaciones de ordenación general y detallada para el ámbito.

El vigente PGOU establece que, para las Áreas de Planeamiento Asumido (A.P.A.) serán de aplicación las determinaciones de ordenación recogidas en el instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado que se asume, así como las condiciones generales contenidas en el planeamiento general de procedencia al que desarrollaban los instrumentos asumidos, en todo lo que no contradiga a la normativa sectorial vigente. Ambos instrumentos corresponden, en este caso, al PLAN PROINTEC aprobado en mayo de 1999.

El PLAN PROINTEC estableció la ordenación detallada de este ámbito, incluyéndolo en un área de transformación, AT.8.12 "QUESOS ANGULO", mediante la norma zonal NZ.8 Ordenanza de Transformación, que buscaba la regularización del cambio de uso industrial preexistente en suelo urbano consolidado, al uso residencial característico del entorno.



PLAN PROINTEC _PLAN04_A3_E4000_ HOJA46

Esta transformación resultó efectiva, tras la demolición de la industria preexistente y la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística que establecieron las condiciones completas sobre equidistribución y urbanización de los terrenos, expedientes de gestión 30/07 y 85/07, seguidos en la Gerencia Municipal de Fomento. La aprobación de los anteriores documentos, la ejecución de las obras de urbanización y su recepción, por parte del Ayuntamiento de Burgos, con fecha 28 de junio de 2012, determinaron la plena integración en el dominio público municipal de los suelos calificados como dotaciones públicas, y en consecuencia la consideración de los suelos finalistas, como suelo urbano consolidado.

Este suelo se corresponde con los solares edificables resultantes del procedimiento de reparcelación, exp. (G) 30/07, con una superficie total de 6.698,00 M2 a los que corresponde una edificabilidad total de 20.583,76 M2 de techo edificable. La edificabilidad asignada a la antigua A.T. 8.12, en la ficha de planeamiento del PLAN PROINTEC (19,728 M2 de aprovechamiento lucrativo) fue reajustada en el procedimiento de reparcelación, exp. (G) 30/07, a una edificabilidad total de 20.583,76 M2 de techo edificable.

Durante la vigencia del PLAN PROINTEC, de forma simultánea a la ejecución de las obras de urbanización del área, con fecha 23 de marzo de 2012, se solicitó licencia de obra para excavación y ejecución de muro pantalla y obra nueva para ejecución de 194 viviendas sobre el conjunto de solares resultantes. En base a los proyectos presentados, (expediente 25/12 npl. de la Sección de Obras), se concedió licencia para la excavación del conjunto de solares y ejecución de un muro pantalla que fue concedida por Resolución de la Concejala Delegada de licencias y Vivienda, con fecha 15 de mayo de 2012.

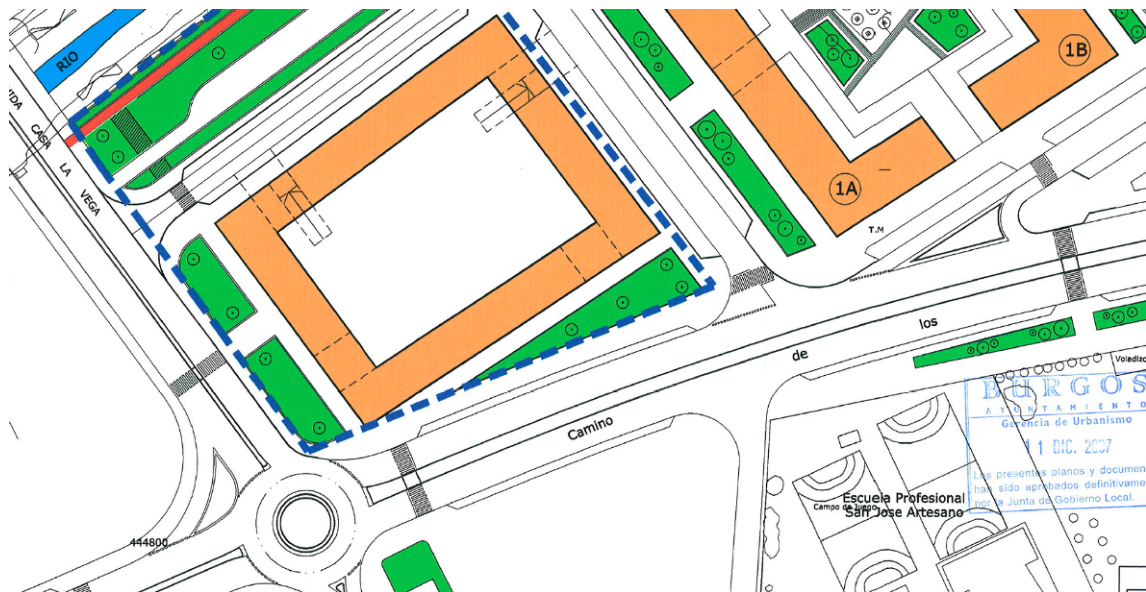
Paralelamente a la ejecución del muro pantalla, con fecha 23 de octubre de 2012 se presentó nuevo proyecto básico de 66 viviendas, locales, garajes y trasteros, como continuación del expediente 25/12, correspondiendo éste a la primera fase del proyecto previo para 194 viviendas. Por una serie de circunstancias sobrevenidas posteriormente que han derivado en el cambio de propietario de los terrenos privados, y contando el expediente con informes técnicos y jurídicos desfavorables, que no permitieron conceder licencia de edificación, la tramitación para el completo desarrollo urbanístico del ámbito quedó paralizada.

Por lo que se refiere a la ordenación detallada de los volúmenes edificables sobre los solares resultantes, de acuerdo con el artículo 79 del RUCyL, el Plan General puede establecer todas o algunas de las determinaciones de ordenación detallada en los ámbitos de suelo urbano consolidado donde sea conveniente hacerlo, o donde sea necesario actualizar o modificar las determinaciones de ordenación detallada que estuvieran vigentes con anterioridad.

Desde la aprobación del PLAN PROINTEC, instrumento que estableció la ordenación detallada del ámbito, han transcurrido dieciocho años, durante los cuales, se han producido diversos y numerosos cambios en la normativa urbanística. Por otro lado, la creciente incidencia de normas sectoriales originadas en el ámbito europeo, han derivado en la modificación de las diferentes normas sectoriales de carácter general y territorial, de aplicación en proyectos arquitectónicos, que obviamente han tenido su reflejo en la normativa del PGOU vigente. Puesto que, de facto, los terrenos a fecha de hoy pueden considerarse como suelo urbano consolidado, parece lógico, que su ordenación detallada permita que las futuras edificaciones se integren en el tejido urbano conforme al PGOU vigente, con unas determinaciones normativas apropiadas para este ámbito, en base a su concreto emplazamiento.

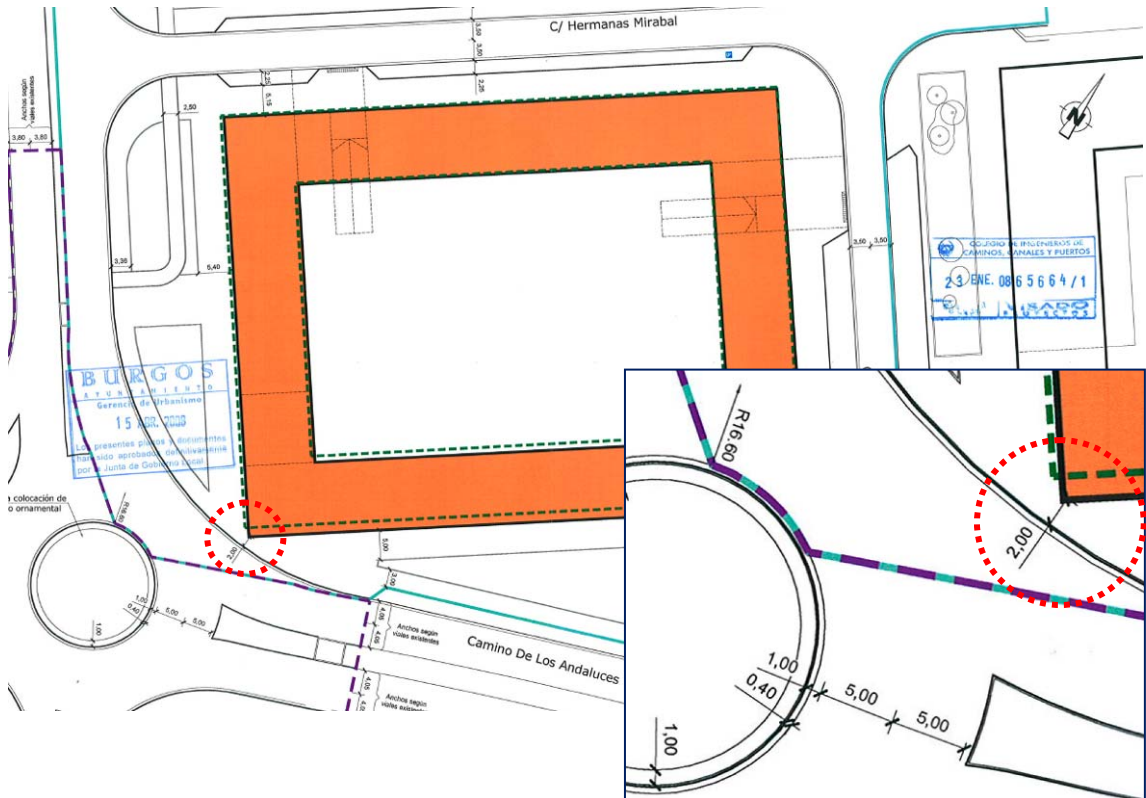
Con la modificación de ordenación detallada propuesta, se busca dar solución a dos problemas. El primero de ellos, que se observa en la actualidad, tuvo su origen en la modificación de la Glorieta situada en la confluencia del Camino de los Andaluces y de la Avenida de Casa la Vega, que se ejecutó, a propuesta del Ayuntamiento de Burgos, a través de la Gerencia de Urbanismo e Infraestructuras, de acuerdo con el documento técnico tramitado como anejo nº 17 al Proyecto Complementario de Ejecución de la glorieta adjunta a la U.A.8.12 "Quesos Angulo", que forma parte del expediente (G) 85/07.

Esta modificación supuso la construcción de una nueva glorieta, de radio 16,60 m a eje central en sustitución de la glorieta inicial, que contaba con un reducido radio de giro, entorno a los 9 m, y resultaba inadecuada para la previsión de tráfico a soportar, con un importante porcentaje de vehículos pesados, en la zona adyacente a la A.T.8.12.



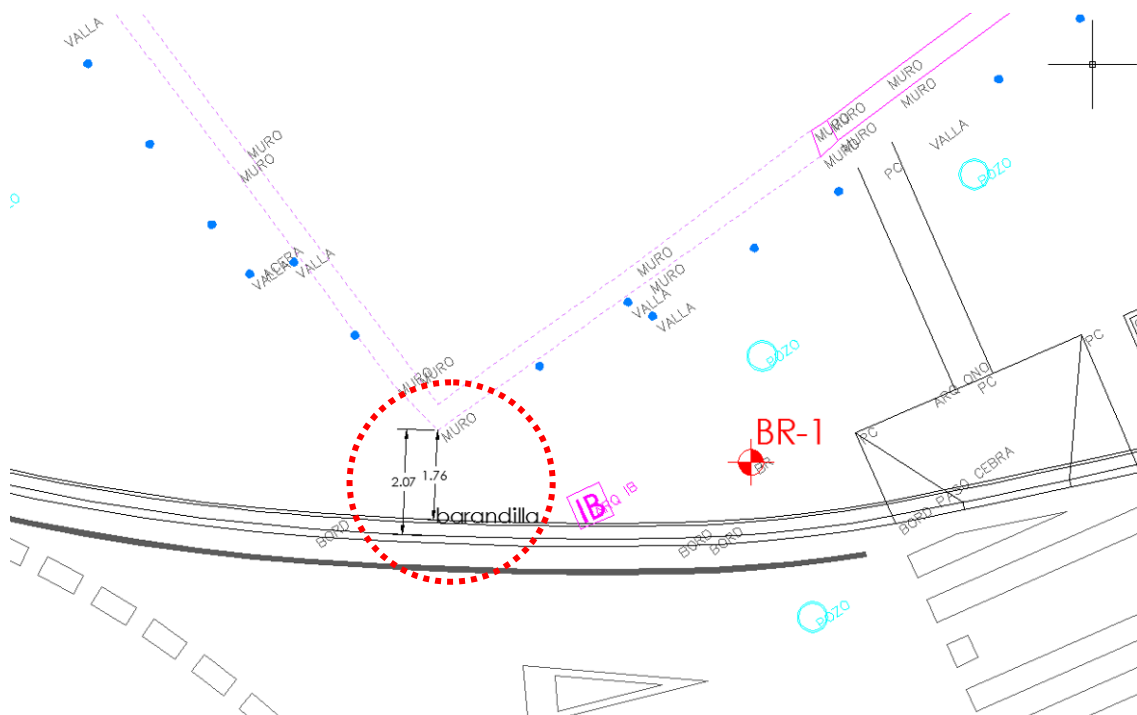
GLORIETA_ ESTADO PREVIO_ RADIO GIRO 9m

El aumento del radio de giro de la glorieta determinó una reducción en el ancho de la acera, en la alineación al extremo Suroeste del ámbito, reduciéndose a tan sólo 2 m, tal como se aprecia en las imágenes siguientes.



PROYECTO COMPLEMENTARIO DE EJECUCIÓN DE LA GLORIETA ADJUNTA A LA U.A.8.12 "QUESOS ANGULO (G) 85/07

Además, la colocación de una baranda de protección supuso un mayor estrechamiento del paso.



DETALLE DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO EFECTUADO EN EL ÁMBITO DE OBJETO DEL DOCUMENTO.

El ancho mínimo exigido para aceras en el PLAN PROINTEC, (art. 1.4.9.- 3.A.1), se establecía en 1,5 m. con lo que la modificación de la glorieta resolvía con holgura el paso peatonal en el punto señalado; sin embargo, el PGOU vigente determina en su Normativa, (art. 62. 1) a)), que la anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de dos metros y medio (2,50 m), con 1,80 m libres de

obstáculos. Nos encontramos, pues, con que actualmente el ancho de acera libre de obstáculos en ese punto es inferior al deseable en las condiciones urbanísticas vigentes, lo que nos lleva proponer un retranqueo de la edificación prevista en el extremo Suroeste del solar edificable.

Por otro lado, con la nueva y necesaria normativa sobre eficiencia energética, cada vez más exigente en los aspectos pasivos, se han establecido unas condiciones mínimas, tanto en superficies de captación solar como en tiempos mínimos de asoleo, que influyen necesariamente en la tipología y forma de la edificación.

En la tipología de manzana cerrada, prevista por la ordenación, la orientación no es un factor determinante, puesto que siempre vamos a tener fachadas a cuatro orientaciones y por tanto las condiciones de soleamiento de las viviendas, obviamente varían de forma considerable en función de la orientación de cada una de sus fachadas. Con el fondo previsto de 12 m se podría plantear un esquema de viviendas con doble orientación, de manera que la manzana puede funcionar como un conjunto de cuatro bloques adosados y colocados en planta rectangular, con la mitad de las viviendas más o menos bien orientadas. Pero con importantes pérdidas por sombra que generan unos bloques sobre otros.

La ordenación detallada que propone esta modificación, pretende ser lo más respetuosa posible con la prevista por el PLAN PROINTEC, manteniendo las alineaciones previstas, entendidas en su definición dada por el RUCYL y por el vigente PGOUB, como la línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos, y manteniendo, en todo caso, la edificabilidad prevista para el A.T.8.12 y adjudicada en el Proyecto de Actuación del Área de Transformación 8.12 "Quesos Angulo", conforme a lo establecido en el expediente de gestión urbanística 30/07, seguido en la Gerencia Municipal de Fomento.

La modificación, respecto a las determinaciones de ordenación detallada, afecta a la disposición del volumen edificable sobre rasante, y plantea "romper" la manzana cerrada prevista, sin por ello originar bloques abiertos y aislados en la parcela, obteniendo así una "manzana abierta" que conjuga las ventajas de las dos tipologías anteriores.

Por un lado, se mantiene un espacio interior de uso privado, típico de la manzana cerrada, y por otro lado se elimina el sólido edificable de su esquina Sur, solucionando el estrechamiento actual en la acera del extremo Suroeste del ámbito, y mejorando claramente las condiciones de soleamiento de las viviendas de

nueva ejecución, sin por ello perjudicar a las viviendas existentes en el entorno, lo que queda respaldado con el estudio de soleamiento que se incluye en los planos de este documento.

Otra cuestión que requiere de la modificación del volumen edificable sobre rasante es la imposibilidad de materializar la edificabilidad lucrativa que corresponde al ámbito.

El Proyecto de Actuación del Área de Transformación A.T.8.12 "Quesos Angulo" adapta la superficie prevista en el planeamiento a la superficie real de los terrenos, y en base al aprovechamiento medio previsto para el ámbito, reajusta su edificabilidad lucrativa que pasa de 19.728 m²t a 20.583,76 m²t.

El sólido capaz previsto por el planeamiento equivale a poco más de esta edificabilidad (3.400 m²s de huella edificable x 6 plantas = 20.400 m² de sólido capaz edificable). Aunque inicialmente pudiera parecer que este volumen es suficiente para contener la edificabilidad residencial que le corresponde, lo cierto es que existen una serie de condicionantes de carácter técnico y urbanístico derivados de la propia normativa del PGOU, así como de la normativa técnica de aplicación en los proyectos de edificación, que impiden materializar la totalidad de la edificabilidad.

Por todo ello resulta necesario sustituir la ordenación detallada prevista desde el PLAN PROINTEC, estableciendo desde este instrumento, una nueva ordenación detallada para el ámbito de suelo urbano consolidado, de acuerdo con las previsiones que recoge el Artículo 79 del RUCYL.

La nueva ordenación detallada propuesta se justifica con base en los siguientes aspectos:

- Resuelve el estrechamiento del espacio público en el extremo Suroeste del sector.
- Mejora considerablemente las condiciones de soleamiento de las viviendas a proyectar en el actual solar, sin perjudicar las condiciones de soleamiento de las viviendas existentes al Norte del sector.
- Permite incluir en la futura edificación todas las dotaciones técnicas y urbanísticas obligatorias no computables, a la vez que admite un diseño constructivo más ligero y de mejor calidad arquitectónica, respetando su edificabilidad máxima lucrativa.

- Las modificaciones que se plantean en la ordenación detallada no afectan de forma negativa a los usos existentes y ordenaciones previstas en las parcelas colindantes.

CONCLUSIONES

La conveniencia de esta modificación, en cuanto al cambio de categoría de suelo urbano al que afecta, está justificada en el hecho de que los terrenos deben considerarse como suelo urbano consolidado, puesto que han sido objeto de su completa transformación urbanística de forma previa a la entrada en vigor del actual PGOU, PLAN EZQUIAGA.

Este aspecto de la presente modificación no precisa fundamentarse en razones de interés público, más allá del propio interés público que supone la adaptación del planeamiento general a la realidad urbanística de los suelos.

En cuanto a la ordenación detallada de aplicación, y una vez asumido que se trata de suelo urbano consolidado, resulta conveniente sustituir la ordenación detallada asumida desde el PLAN PROINTEC, por una nueva ordenación, de aplicación exclusiva en este ámbito, que actualice las condiciones de edificación, mejorando los siguientes aspectos:

- Optimización del espacio público al Suroeste del ámbito,
- Obtención de importantes mejoras en las condiciones de soleamiento de las nuevas viviendas a edificar en este ámbito sin, por ello, perjudicar las condiciones de soleamiento de las viviendas existentes en el entorno.
- Adaptación de las nuevas edificaciones a las condiciones del vigente PGOU.

El interés público de esta modificación radica, englobando los tres aspectos mencionados, en la substancial mejora de las condiciones de edificación de los futuros inmuebles, en consonancia con los criterios normativos para la sostenibilidad ambiental en la urbanización y la edificación definidos en la memoria vinculante del PGOU vigente, y concretamente en lo que se refiere a las *"condiciones para la disposición de los volúmenes más favorables a la reducción de la obstrucción solar"*.

II-2. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO

II-2.1. IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE QUE SE ALTERAN.

Las determinaciones de ordenación general vigentes que se alteran con esta modificación son las siguientes:

- Categoría del suelo urbano: urbano no consolidado
- Condiciones de desarrollo: área de planeamiento asumido “A.P.A. A.T.8.12 “QUESOS ANGULO”
- Planeamiento de desarrollo asumido: PGOU 1999 “PLAN PROINTEC” (P) 2291/92

Las determinaciones de ordenación detallada vigentes que se alteran con esta modificación son las siguientes:

- Condiciones de ordenación detallada asumidas: PGOU 1999 “PLAN PROINTEC” (P) 2291/92

Ordenanza de aplicación	NZ-3 Manzana Cerrada del PGOUN PROINTEC
Uso predominante	Residencial
Principales usos compatibles (*)	Industrial (planta semisótano y baja) Terciario (COMERCIO: planta semisótano y baja) Terciario (OFICINAS: planta semisótano baja y 1ª) Terciario (HOSPEDAJE: planta 1ª y edificio exclusivo) Dotacional (planta baja, 1ª y edificio exclusivo) <i>*(O los usos correspondientes recogidos en el PGOU vigente)</i>
	Usos prohibidos: Los que no sean compatibles
	Tipología de edificación: Entre medianeras
Alineaciones de la edificación:	Según PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO PO4 (hoja 46b) del PGOUN 99
Fondo máximo edificable	12 m
Altura máxima	6 plantas (Baja + 5) y Ático

II-2.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE QUE SE ALTERAN.

El artículo 25 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece que, dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano consolidado, los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada. La constatación de la situación real de los terrenos justifica que reúnen la condición de solar y, por tanto, su recategorización como suelo urbano consolidado.

Una vez justificado el cambio en la categoría de suelo urbano que corresponde a los terrenos, cabe justificar la conveniencia de alterar sus determinaciones de ordenación detallada estableciendo una norma zonal diferente y una nueva ordenación de volúmenes.

La ordenación detallada prevista en el planeamiento general vigente es la correspondiente a la norma zonal de Manzana Cerrada del anterior planeamiento, PLAN PROINTEC. La tipología edificatoria es de edificación entre medianeras formando una manzana cerrada. Se señalan gráficamente unas alineaciones a las que debe ajustarse la edificación, que tendrá un fondo edificable de 12 metros y una altura máxima de 6 plantas (baja + 5) más el ático admitido en la ordenanza.

La ordenación en manzana cerrada tiene su origen en planteamientos urbanísticos de finales de los ochenta y principios de los noventa del siglo pasado, generados a partir de una trama en cuadrícula que define esa característica tipología de manzana cerrada. Por diferentes circunstancias, el desarrollo de algunos de estos ámbitos ha sido tan lento que actualmente, en alguno de ellos, como es el caso del sector S-46.01, aún no se ha iniciado el proceso de edificación, y las tipologías edificatorias previstas han quedado desplazadas por otras diferentes que responden de forma más adecuada a las nuevas ordenanzas de soleamiento y ventilación.

Desde la aprobación del instrumento que estableció la ordenación detallada de los volúmenes edificables sobre este ámbito, han transcurrido dieciocho años durante los cuales se han producido numerosas modificaciones y correcciones de la normativa urbanística y sectorial de aplicación en proyectos arquitectónicos, en el ámbito estatal, territorial y local. Una buena parte de estos cambios ha tenido su reflejo en la normativa recogida en el PGOU vigente.

El vigente PGOU aborda, entre otras temáticas, la cuestión de la Sostenibilidad, *"porque es posible y necesaria una mayor sensibilidad en la redacción del planeamiento, que permita una reducción del*

impacto ambiental de las actividades urbanas, una mayor eficiencia en el empleo de los recursos públicos y una mejor calidad de vida. La evolución de las sensibilidades en la última década, que tiene su exponente más claro en las políticas de mitigación y adaptación ante el cambio climático, requiere esta filosofía".

Uno de sus principales objetivos en materia de sostenibilidad ambiental en la urbanización y la edificación, es la definición de ordenaciones detalladas que tengan en cuenta criterios de sostenibilidad. Para ello, se establecen condiciones para la disposición de los volúmenes más favorables a la reducción de la obstrucción solar, de modo que pueda garantizarse una correcta iluminación y asoleo de las viviendas.

La ordenación propuesta mejora las condiciones de soleamiento para las futuras viviendas, sin afectar por ello a las edificaciones del entorno, lo que queda justificado a la vista del estudio de soleamiento realizado, cuyo resultado gráfico se muestra en el plano correspondiente de este documento.

Por otro lado, como ya se ha mencionado, el sólido capaz previsto por el planeamiento vigente resulta insuficiente para contener la edificabilidad residencial que adjudicó al conjunto de los terrenos el Proyecto de Actuación del Área de Transformación 8.12 "Quesos Angulo", expediente (G) 30/07.

El artículo 1.5.30 del PGOU PROINTEC enumeraba los espacios que quedaban excluidos del cómputo de edificabilidad por planta:

a) Los cuartos de calderas, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligatoria y estén situados en planta baja, plantas bajo rasantes y/o en construcción bajo cubierta o por encima de la altura del edificio reguladas en esta normativa.

Las superficies edificadas en plantas bajo rasante, sólo y exclusivamente para el uso residencial en Categoría 1ª, de vivienda en edificación unifamiliar.

b) Los soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos, la red de accesos del edificio, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos y las plantas bajas porticadas abiertas.

c) Las plantas destinadas a aparcamiento dotacional obligatorio y las plantas de garaje situadas bajo rasante.

- d) Los locales destinados a albergar Centros de Transformación del edificio.*
- e) Los huecos de aparatos elevadores y los patinillos de instalaciones.*
- f) Los trasteros que cumplan las condiciones del artículo 1.4.5 apartado 2.b.3), en categoría de vivienda colectiva.*
- g) Las superficies mínimas obligatorias destinadas a tendederos, reguladas en el artículo 1.4.5 apartado 2.b.3).*
- h) Los espacios destinados a salas de comunidad en planta baja hasta una superficie máxima de dos (2) metros cuadrados por vivienda, en viviendas colectivas.*
- i) Los balcones, balconadas, miradores y galerías regulados en el artículo 1.5.89., apartados a) y b).*
- j) En el cómputo de superficie construida bajo cubierta de una edificación, se descontará toda aquella superficie cuya altura libre sea menor de ciento cincuenta (150) centímetros.*

Serán computables los cuerpos cerrados volados y los usos vivideros bajo cubierta.

En cuanto al PGOU vigente, los espacios que deben descontarse del cómputo de edificabilidad se enumeran en el Artículo 135 de su Normativa:

- 1) Los cuartos de calderas, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligatoria y estén situados en planta baja, plantas bajo rasante y/o en construcciones bajo cubierta o por encima de la altura del edificio reguladas en esta normativa.*
- 2) Los soportales, pasadizos y pasajes de uso público, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos y las plantas bajas porticadas de uso público.*
- 3) La red de accesos y circulaciones verticales en espacios comunes de los edificios de vivienda colectiva en régimen de división horizontal.*

- 4) *Las plantas destinadas a aparcamiento dotacional obligatorio y las plantas de garaje situadas bajo rasante, incluidos los accesos desde la vía pública, en cualquier tipología y uso.*
- 5) *Los locales destinados a albergar Centros de Transformación en el edificio.*
- 6) *Los huecos de aparatos elevadores y la superficie correspondiente a sus elementos de cerramiento y los patinillos de instalaciones.*
- 7) *Los trasteros que se ubiquen bajo rasante o bajo cubierta y que no superen la cuantía de uno por vivienda, y hasta la dimensión máxima de 6 m² de superficie útil por unidad y de 8 m² para la suma de la superficie útil de cada trastero y su parte proporcional de pasillos, computándose el resto de superficie que exceda dicha cuantía.*
- 8) *Los cuartos de bicicletas en planta baja y bajo rasante al servicio de los habitantes y con acceso desde el portal.*
- 9) *Las superficies mínimas obligatorias destinadas a tendederos, reguladas en el presente Plan.*
- 10) *Los espacios destinados a salas de comunidad en planta baja hasta una superficie máxima de dos (2) metros cuadrados por vivienda, en viviendas colectivas, así como en viviendas unifamiliares en régimen de propiedad horizontal.*
- 11) *En el cómputo de la superficie construida bajo cubierta de una edificación, se descontará toda aquella superficie cuya altura libre sea menor de ciento cincuenta (150) centímetros.*
- 12) *Los balcones, balconadas y terrazas definidas conforme a lo regulado en la presente normativa.*

En parcelas ya construidas, con un fondo edificable sobre rasante entre 12,00 m y 13,00 m, la relación media entre la superficie edificada necesaria para el desarrollo de las redes de acceso, instalaciones y cuartos de obligada construcción que no computan, y la edificabilidad máxima que se puede materializar sobre ellas, es alrededor de un 21%.

ESTUDIO COMPARATIVO DE PROPORCIÓN ENTRE SUPERFICIES EDIFICADAS NO COMPUTABLES Y EDIFICABILIDADES PERMITIDAS

	a	b	c	d= b-c (<a)	e=c/a
PARCELA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE PARCELA	SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL (S/RASANTE)	SUPERFICIE EDIFICADA NO COMPUTABLE	SUPERFICIE EDIFICADA COMPUTABLE	COEF. SUP. NO COMP / EDIF.MÁX.
A2.2.4 S7	924,96 M2	1110,00 M2	200,27 M2	909,73 M2	22%
A2.2.5 S7	1309,00 M2	1574,86 M2	266,10 M2	1308,76 M2	20%
R1-B U.A. 29.01	2160,00 M2	2529,54 M2	395,87 M2	2133,67 M2	18%
A2.2.3 S7	5235,49 M2	6278,78 M2	1045,05 M2	5233,73 M2	20%
M-I-3 A.T.8.7	2159,52 M2	2530,83 M2	392,89 M2	2137,94 M2	18%
A.4.6.5 S7	3447,59 M2	4032,31 M2	627,34 M2	3404,97 M2	18%
A6.8.1B.1 S7	3585,55 M2	4228,63 M2	646,12 M2	3582,51 M2	18%
A6.8.1B.2 S7	6777,26 M2	8428,90 M2	1652,70 M2	6776,20 M2	24%
MC (D) V1	2248,00 M2	2742,08 M2	543,31 M2	2198,77 M2	24%
A3.4.4 S7	1340,84 M2	1629,75 M2	293,31 M2	1336,44 M2	22%
A8.8.6 S4	10616,82 M2	12760,70 M2	2253,17 M2	10507,53 M2	21%
A5.7.5 A7	1843,92 M2	2138,30 M2	295,58 M2	1842,72 M2	16%
A7.7.7 S4	7162,85 M2	8601,48 M2	1438,63 M2	7162,85 M2	20%
A3.4.3 S7	6774,38 M2	8579,73 M2	1805,58 M2	6774,15 M2	27%
A12.12.4 S4	1748,26 M2	2064,84 M2	359,22 M2	1705,62 M2	21%
MEDIA	57334,44 M2	69230,73 M2	12215,14 M2	57015,59 M2	21%

Resultado de los estudios previos realizados en base a la ordenación vigente, y considerando las superficies edificadas no computables que se establecen y relacionan en el Artículo 135 de la Normativa del PGOU, hemos estimado una proporción de superficie edificada no computable, respecto de la edificabilidad máxima computable, de un 21% aproximadamente lo que supone un volumen de sólido capaz no inferior a 25.000 m2t.

Así pues, para poder materializar la edificabilidad asignada, manteniendo la tipología de manzana cerrada, se requiere un sólido capaz de unos 25.000 m2. Conservando la huella edificable prevista, sería preciso aumentar una planta más manteniendo el fondo de 12 m, o bien mantener la altura asignada aumentando la huella edificable a un fondo de unos 13,50 m. Ambas opciones inciden negativamente en las condiciones de soleamiento de las viviendas.

Puesto que los terrenos deben considerarse como suelo urbano consolidado, parece lógico, que su ordenación detallada permita que las futuras edificaciones se integren en el tejido urbano conforme a las previsiones y objetivos del PGOU vigente, con una ordenación apropiada para este ámbito, en base a su concreto emplazamiento.

Pero ello sólo es posible modificando las determinaciones de ordenación detallada definidas por el PLAN PROINTEC para la antigua A.T.8.12, que le son de aplicación, para establecer nuevas condiciones que permitan, por un lado, mejorar el espacio público al Suroeste del ámbito y, por otro lado, obtener importantes mejoras en las condiciones de soleamiento de las nuevas viviendas que se construyan en el sector.

Teniendo en cuenta la tipología edificatoria predominante en el entorno, resulta coherente modificar la tipología de manzana cerrada, para asumir, desde esta modificación, una nueva tipología de edificación abierta, más acorde con las previsiones y objetivos del vigente PGOU.

II-2.3. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN DE ORDENACIÓN ADOPTADA.

La propuesta de ordenación persigue optimizar las condiciones de soleamiento de las nuevas viviendas que se construyan en el sector y mejorar el espacio público al Suroeste del ámbito enriqueciendo, además, la imagen del sólido edificable, mediante una heterogeneidad formal, volumétrica, con variación de alturas, que generen un hito urbanístico en el entorno.

Para ello, se plantea una ordenación de volúmenes en disposición de edificación abierta que crea un espacio donde se conjugan las ventajas de la manzana cerrada prevista en el anterior planeamiento general, y de la edificación abierta más acorde con los criterios de ordenación urbanística en zonas urbanas de nueva creación con alta densidad residencial; de modo que, se mantiene el espacio central privado para el uso de las nuevas viviendas, a la vez que se elimina el aspecto sombrío y monolítico de la manzana cerrada.

La ordenación propuesta mantiene las alineaciones previstas en el planeamiento previo, por un motivo obvio: el desarrollo de la ordenación detallada prevista desde el PLAN PROINTEC se ha completado respecto a los suelos reservados por aquel planeamiento como dotaciones públicas, de modo que esas alineaciones, que se definen en el RUCyL, como las líneas que separan los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos y que coinciden con el límite de los suelos privados adjudicados en el Proyecto de Actuación del Área de Transformación A.T.8.12 "Quesos Angulo", expediente (G) 30/07, deben mantenerse necesariamente.

El vigente PGOU define las alineaciones como las líneas que separan los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos y, a efectos de la aplicación del planeamiento, las líneas que separan los terrenos destinados a espacios libres públicos de las parcelas destinadas a otros usos. Matiza, además, que la mera existencia de una alineación a un vial no implica la posibilidad de edificar sobre dicha alineación, debiendo además verificarse las condiciones de la ordenanza zonal correspondiente.

En este caso, la existencia del muro pantalla construido con licencia concedida el 15 de mayo de 2012, que se ajusta a las alineaciones señaladas y se encuentra ejecutado en un 95%, a falta tan solo, de rematar parcialmente su viga de coronación, obliga a edificar sobre dichas alineaciones.

A fin de dar solución al estrechamiento del espacio público al Suroeste del ámbito, se plantea "romper" la manzana cerrada prevista por el planeamiento previo, en este punto, y disponer un acceso peatonal retranqueado de la alineación que, aun constituyendo suelo de titularidad privada, permita en ese pequeño espacio, el paso peatonal público. Esta apertura y retranqueo aseguran el soleamiento del ámbito en su orientación Sur y Oeste.

La ordenación propuesta establece unas condiciones planimétricas que determinan la posición del edificio en la parcela, y se señalan gráficamente en los planos de ordenación O 02 ORDENACIÓN DETALLADA y O 03 COTAS Y RASANTES de esta modificación, concretándose en:

- Las alineaciones que separan la parcela privada de los suelos de dominio público, sobre las que podrá situarse la fachada exterior del edificio.
- El fondo máximo edificable que establece la posición en que, como máximo, puede situarse la fachada interior del edificio.
- La separación o retranqueos de la línea de edificación a linderos de la parcela, que permiten el correcto asoleo de la edificación.

Como resultado de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable se establece huella edificable, en forma de "U" abierta hacia el Oeste, sobre la que se ordenan, en sus extremos Noroeste y Suroeste dos edificaciones en altura, generando un interesante hito urbano en esta zona de nuevo desarrollo. Esta huella susceptible de ser ocupada por la edificación tiene carácter de máximo, pudiendo no ser ocupada en su totalidad por la edificación.

El edificio Noroeste se sitúa en el cruce de la Avenida Casa la Vega con la Calle Hermanas Mirabal, con una altura máxima de 16 plantas. Para el situado al Suroeste, que se emplaza cercano a la Glorieta ejecutada en la confluencia de la Avenida de Castilla y León, con la Avenida Casa la Vega y con la calle Esteban Sáez de Alvarado, se plantea una altura máxima de 13 plantas. Entre ambos se dispone el resto de volumen edificable en un máximo de 7 plantas. No obstante, además de establecer un número máximo de plantas para cada volumen ordenado, se determina, para cada uno de ellos, una altura máxima de edificación o altura de cornisa, en unidades métricas, que deberá respetarse a fin de conseguir unas condiciones óptimas de asoleo, tal como se justifica en el estudio de soleamiento efectuado, asegurando, asimismo, el soleamiento de los edificios existentes en las manzanas contiguas, de tal forma que, dicha altura de cornisa, no superará la previamente establecida para el volumen más cercano a los edificios existentes.

Las plantas previstas determinan un sólido capaz, vuelos excluidos, de dimensiones generosas, que permite colmar la edificabilidad asignada al ámbito, incluyendo todas las dotaciones técnicas y urbanísticas obligatorias no computables. Este volumen holgado, admite diseños constructivos menos constreñidos y compactos que el volumen previsto en el anterior planeamiento; diseños, en definitiva, más ligeros y de mejor calidad arquitectónica, puesto que, la condición urbanística inexcusable, de no sobrepasar con el cómputo edificado la edificabilidad máxima asignada en la previa gestión urbanística del sector, obliga a romper ese volumen y disponer elementos abiertos, sin cerramientos de fábrica, salvo las protecciones obligatorias por caídas que fueren necesarias, cuya proyección horizontal no podrá rebasar la huella edificable definida en la ordenación

En el interior de la parcela se genera un espacio libre de edificación que reúne las características necesarias, previstas en el artículo 143 de la Normativa del PGOU, para considerarlo como espacio exterior accesible. Este espacio podrá adscribirse a usos de jardín y sobre él podrán admitirse otros usos que mejoren el servicio a las futuras viviendas, tales como, zonas de recreo y juegos para niños, pistas deportivas, piscinas, etc., y edificaciones como casetas de vigilancia, salas de comunidad, gimnasio, etc., con una altura máxima de una planta.

En cuanto a la edificación del subsuelo, como excepción a las limitaciones derivadas del PGOUB vigente, la ordenación propuesta obliga a la total ocupación bajo rasante del solar, debido a los condicionantes derivados de la existencia del muro pantalla ejecutado. El artículo 92 de la Normativa del PGOUB establece la obligación de garantizar la permeabilidad de al menos el 30% de la superficie del espacio privado libre de edificación, a fin de permitir la infiltración, sin obstáculos, de las aguas pluviales en el

terreno natural, lo que impide la ocupación bajo y sobre rasante en esa proporción de suelo. La única excepción hecha en la normativa es para el caso de parcelas destinadas a equipamiento, en que se permite la ocupación del 100% de la parcela bajo rasante, para uso de aparcamiento.

Dado que el anterior planeamiento general no contemplaba esta limitación, el muro pantalla construido, está ejecutado hasta una profundidad de -11,50 m, en todo el perímetro del ámbito. Examinado el Estudio Geotécnico aportado al expediente 25/12 de la Sección de Obras, comprobamos que el nivel freático se encuentra a una profundidad de -3,80 m. Es preciso edificar, bajo rasante, la totalidad de la superficie delimitada por la pantalla ejecutada, a fin de evitar el encharcamiento de las tierras contenidas en el vaso resultante en su interior. Al quedar, el muro pantalla, empotrado por debajo del sustrato impermeable no es posible la evacuación del agua de lluvia que se deposite en su interior, siendo aconsejable, además, la ejecución de un solo sótano para no alcanzar la cota de nivel freático y evitar posibles filtraciones.

Las nuevas determinaciones de ordenación detallada, que sustituyen a las vigentes, se reflejan gráficamente en los planos de ordenación O 02 ORDENACIÓN DETALLADA_MODIFICACIÓN PROPUESTA y O 03 COTAS Y RASANTES, y se detallan en la NORMATIVA VINCULANTE que junto con esta MEMORIA VINCULANTE y resto de documentos, constituyen la presente modificación puntual del PGOUB.

II-2.4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA MODIFICADAS POR EL DOCUMENTO.

Artículo 169 del RUCYL señala que las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico deben limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en el Reglamento para el instrumento modificado. En este sentido, debemos remitirnos a los artículos 92 a 100 donde se señalan las determinaciones de ordenación detallada que pueden establecerse o modificarse para el suelo urbano consolidado.

III-2.4.1. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

2.4.1.1. USOS PORMENORIZADOS

Se mantiene como uso característico para la parcela, el RESIDENCIAL y los usos considerados como compatibles en la tabla de compatibilidades de uso en normas zonales de la Normativa del PGOUB para la Norma Zonal NZ-REA 4 edificación abierta, por ser la que más se aproxima a las características de la ordenación propuesta.

2.4.1.2. ALINEACIONES

Son las señaladas en el plano O 02 ORDENACIÓN DETALLADA_MODIFICACIÓN PROPUESTA, de este documento, que coinciden con las alineaciones señaladas en el plano PO-4 Hoja 46 de ordenación detallada en suelo urbano del PGOU.

2.4.1.3. EDIFICABILIDAD

Se mantiene la edificabilidad asignada al ámbito en el Proyecto de Actuación del Área de Transformación 8.12 "Quesos Angulo", expediente (G) 30/07.

2.4.1.4. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Se sustituye la tipología de edificación en manzana cerrada, por la tipología de edificación aislada, enmarcándose en la Norma Zonal REA: Edificación abierta. Grado 4º.
- VOLUMEN EDIFICABLE: Se establece un sólido capaz, dentro del cual debe inscribirse la edificación construida sobre rasante, excepto los vuelos autorizados, sin rebasar la edificabilidad máxima asignada al ámbito en el Proyecto de Actuación del Área de Transformación 8.12 "Quesos Angulo", expediente (G) 30/07.
- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN
Se modifican las alturas indicadas en el plano PO-4 de ordenación detallada en suelo urbano del PGOU y se establecen nuevas alturas máximas según se señala en el plano O 02 ORDENACIÓN DETALLADA_MODIFICACIÓN PROPUESTA, de este documento.

II.3. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

La modificación propuesta afecta únicamente a determinaciones de un pequeño ámbito de suelo urbano, en lo que atañe a su concreta categoría y ordenación de volúmenes.

El cambio de categoría del suelo, a urbano consolidado, y la propuesta de ordenación de volúmenes, no tienen influencia alguna sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio ni sobre la ordenación general definida en el vigente PGOU.

La modificación se limita al contenido adecuado a su específica finalidad, previsto en el artículo 169 del RUCYL, no supone alteración de espacios libres o equipamientos, ni supone un aumento del volumen edificable o la intensidad de población previstos en el ámbito original, por lo que no requiere un incremento sobre las dotaciones públicas ya existentes. Contiene los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introducen en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresa y justifican dichos cambios, y que hace referencia a los siguientes aspectos:

- 1.º La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
- 2.º La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
- 3.º El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

Las modificaciones en las condiciones de ordenación detallada que se proponen en el documento se identifican de forma expresa y clara, y se justifican adecuadamente, siendo coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y compatibles con el planeamiento sectorial que afecta al término municipal.

II.4. RESUMEN EJECUTIVO

La presente modificación del PGOU afecta, de forma puntual, al sector S-46.01 "QUESOS ANGULO" clasificado como suelo urbano no consolidado y delimitado por el vigente PGOU como área de planeamiento asumido con ordenación detallada contenida el anterior planeamiento general, PLAN PROINTEC.

Su planeamiento de desarrollo fue establecido por el anterior Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, PLAN PROINTEC, y asumido por el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

La modificación persigue el doble objetivo de, por un lado, asignar al suelo la categoría de urbano consolidado, que le corresponde dada la situación real de los terrenos y, por otro lado, alterar las determinaciones de ordenación detallada de los solares finalistas, heredada del anterior planeamiento general.

Respeto los objetivos, criterios y demás condiciones de ordenación general que tienen carácter vinculante y se limita a modificar las condiciones de edificación de los solares resultantes del desarrollo urbanístico de la antigua Área de Transformación A.T.8.12 "Quesos Angulo" sin suprimir, modificar ni alterar, de forma alguna, el resto de determinaciones de ordenación general vigentes, es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y es compatible con los objetivos pretendidos y con las determinaciones establecidas en el vigente PGOU.

El siguiente cuadro síntesis de la ordenación resume las principales determinaciones de ordenación general y detallada estableciendo una comparación entre la ordenación vigente y en la modificación propuesta.

MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGOU relativa al sector de suelo urbano no consolidado S-46.01
“QUESOS ANGULO”
 documento refundido septiembre 2018

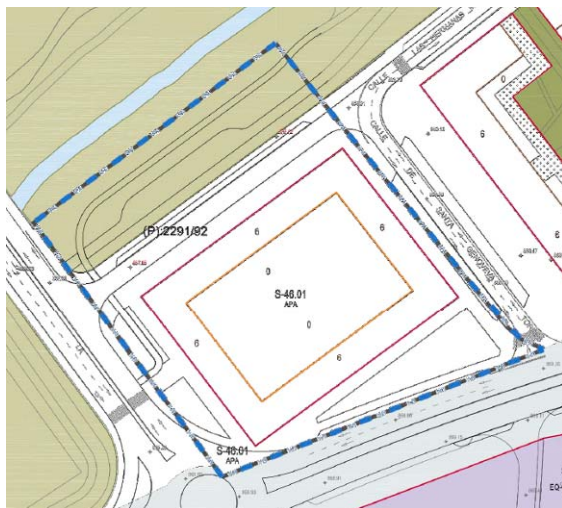
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 1999 ASUMIDO	MODIFICACIÓN PROPUESTA
DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO	S-46.02 "QUESOS ANGULO"	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	URBANO CONSOLIDADO ⁽¹⁾

(1) Los terrenos incluidos en el área de transformación, calificados como dotación pública por el PLAN PROINTEC, se encuentran completamente urbanizados e integrados en el dominio público municipal, habiendo sido recibidos por el Ayuntamiento con fecha 28 de junio de 2012, por lo que el suelo que ordena este Estudio de Detalle puede considerarse URBANO CONSOLIDADO.

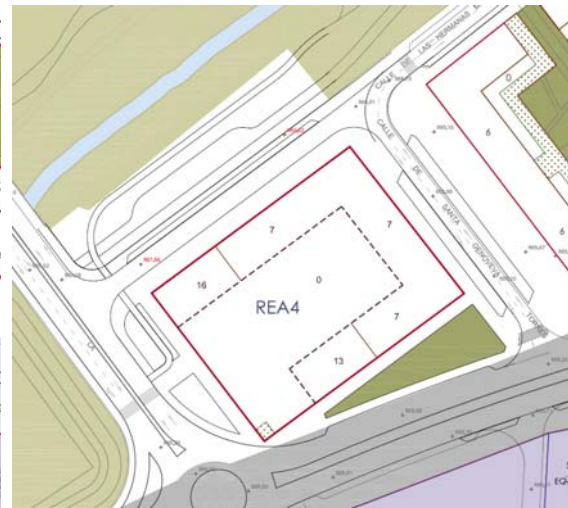
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 1999 ASUMIDO	MODIFICACIÓN PROPUESTA
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	14.576,00 M2S	6.698,00 M2S ⁽²⁾
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	20.583,76 M2T ⁽³⁾	20.583,76 M2T
ALINEACIONES Y RASANTES	PLANO 4 del PGOUB 1999 _ HOJA46	PLANOS O-02 y O-03 de esta modificación.
ORDENANZA DE APLICACIÓN	NZ-3 Manzana Cerrada del PGOUB 99	Norma Zonal REA: Edificación abierta. Grado 4º
USOS COMPATIBLES	Art. 2.4.25 PGOU-99 Industrial-terciario-dotacional, con limitaciones.	Según tabla de compatibilidades entre usos del PGOUB vigente, para la NZ-REA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS SOBRE ALINEACIONES EXTERIORES FORMANDO MANZANA CERRADA	EDIFICACIÓN AISLADA
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	6 plantas (Baja + 5) y Ático	PLANO O-02 de esta modificación.
FONDO EDIFICABLE	12 metros	PLANO O-03 de esta modificación.

(2) La recepción, por parte del Ayuntamiento de Burgos, de las obras de urbanización ejecutadas, con fecha 28 de junio de 2012, determinan la plena integración en el dominio público municipal de los suelos calificados como dotaciones públicas, por lo que debemos entender que el ámbito que se ordena se corresponde con los suelos finalistas edificables resultantes del procedimiento de reparcelación, con una superficie total de 6.698,00 M2 de suelo a los que corresponde una edificabilidad total de 20.583,76 M2 de techo edificable.

(3) La edificabilidad asignada en la ficha de planeamiento del PLAN PROINTEC (19.728 M2 de aprovechamiento lucrativo) fue reajustada en el procedimiento de reparcelación, exp. (G) 30/07, a una edificabilidad total de 20.583,76 M2 de techo edificable.



ORDENACIÓN DETALLADA_ESTADO ACTUAL



ORDENACIÓN DETALLADA_ MODIFICACIÓN PROPUESTA

II.5. TRÁMITE AMBIENTAL

El Artículo 157 del RUCyL establece la necesidad de someter a trámite ambiental los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo, en los siguientes casos:

1. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, así como las modificaciones que afecten a la ordenación general, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.
2. 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.

Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental reúne en un único texto el régimen jurídico de la evaluación de planes, programas y proyectos, y establece un conjunto de disposiciones comunes que aproximan y facilitan la aplicación de ambas regulaciones, unificando en una sola norma dos disposiciones ahora derogadas: la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos y modificaciones posteriores al citado texto refundido.

El artículo 6 de la Ley, establece el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, que podrá ser ordinaria o simplificada. Esta modificación puntual de ordenación general y detallada no requiere trámite de evaluación ambiental estratégica, puesto que se trata de una modificación menor, que sólo afecta al uso residencial, no afecta a espacios incluidos en la Red Natura 2000, y sobre el suelo afectado no se contempla la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en los usos que se contemplan en el apartado a) del punto 1 de dicho artículo.

II.6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE EN MATERIA DE RUIDO

Además de la legislación específica en materia de ruido, resulta de aplicación el Mapa Estratégico de ruido del municipio de Burgos, aprobado por Orden FYM/689/2012, de 8 de agosto, así como la Ordenanza Municipal de Ruido, aprobada por acuerdo plenario en sesión celebrada el día 14 de diciembre de 2012.

Dentro del Mapa Estratégico de Ruido de Burgos, están incluidos los mapas de zonificación acústica de todo el término municipal, observándose en la hoja 23 del plano "AG_CYL_BU_ZON" que el ámbito objeto de la presente actuación está considerado como un área levemente ruidosa de Tipo 2, enmarcándola dentro de un uso residencial o de hospedaje.

Por otro lado, en la hoja 23 del plano "AG_CYL_BU_T_Ld_CON" que es el mapa de conflicto Ld ruido total, el ámbito en cuestión supera los objetivos de calidad acústica en función de la zonificación acústica, entre 0 y 5 dBA en una pequeña franja en la colindancia con los viarios principales con los que colinda por el Sur y el Oeste.

Por tanto, respecto a la situación acústica actual del ámbito, se concluye que los niveles sonoros a los que se encuentra expuesto el ámbito objeto de esta actuación son superiores a los establecidos como objetivos de calidad acústica en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

De conformidad al apartado 3 del anexo 11 de la misma Ley, "En las áreas urbanizadas con valores acústicos superiores a los valores objetivo, no podrán instalarse nuevos focos sonoros que ocasionen un incremento en los valores existentes".

Teniendo en cuenta lo anterior, y en relación a la situación acústica futura, cabe señalar que el vigente Plan General incorpora las determinaciones necesarias para la coherencia entre las ordenaciones acústicas y urbanísticas, tal y como se indica en su Memoria Vinculante, contemplando ya el uso residencial para este ámbito, con idéntica intensidad a la propuesta en la modificación.

Por ello, y dado que la presente modificación no clasifica suelo, ni establece nuevos viarios u otras dotaciones urbanísticas, ni incrementa su edificabilidad, se considera que no es necesario un nuevo estudio acústico para este instrumento de planeamiento.

III- NORMATIVA VINCULANTE DE APLICACIÓN

El presente documento recoge las determinaciones escritas de esta modificación puntual a las que se otorga carácter normativo, y se complementa con las determinaciones gráficas contenidas en los planos que forman parte inseparable de este documento.

Norma Zonal de aplicación.

Es de aplicación la Norma Zonal REA: Edificación abierta _ Grado 4º, del PGOU, con las siguientes condiciones de aplicación específica en este ámbito en atención a sus circunstancias particulares.

Condiciones de la edificación de nueva planta.

La actuación de edificación deberá tener carácter unitario, si bien podrá ejecutarse en diferentes fases.

1) Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones y rasantes serán las establecidas en los planos de ordenación de este Documento.

2) Parcelario existente:

El parcelario existente deriva del PROYECTO DE ACTUACIÓN CON DETERMINACIONES COMPLETAS DE REPARCELACIÓN DEL ÁREA DE TRANSFORMACIÓN A.T.8.12 "QUESOS ANGULO" exp. (G) 30/07 y del PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN A.T.8.12 "QUESOS ANGULO, (G) 85/07, ambos ejecutados en desarrollo del anterior Plan General. Las determinaciones concretas sobre ordenación detallada, contenidas en las fichas de parcelas resultantes de reparcelación, se consideran meramente informativas, por no ser determinaciones propias de un instrumento de equidistribución.

La asignación concreta de edificabilidad a cada una de las actuales parcelas, así como las cargas urbanísticas inscritas sobre las fincas correspondientes, son circunstancias

derivadas de la ordenación detallada que se modifica y resultan incompatibles con la nueva ordenación planteada, de modo que deberán redefinirse para ajustarse a la nueva ordenación, mediante el instrumento que resulte oportuno.

A tal efecto, y puesto que esta modificación establece una actuación de edificación de carácter unitario, se admite la constitución de Complejo Inmobiliario sobre el conjunto del ámbito, en las condiciones que establece la legislación vigente.

3) Edificabilidad máxima:

La edificabilidad máxima vendrá determinada por la aplicación de las condiciones de ocupación y número de plantas establecidas en los planos de ordenación de este Documento.

La edificabilidad máxima lucrativa computable para el conjunto del ámbito no podrá superar los 20.583,76 m² de techo edificable, determinados en el Proyecto de Actuación del Área de Transformación A.T.8.12 "Quesos Angulo", expediente (G) 30/07.

4) Ocupación:

La ocupación de la parcela por la edificación no podrá exceder de la huella edificable definida en los planos de ordenación de este Documento, salvo los vuelos permitidos.

Se impone como obligatoria la ocupación bajo rasante de la totalidad del ámbito.

5) Posición de la edificación:

- Respecto a la alineación exterior: se establecerá por aplicación de lo dispuesto en el artículo 298 de la Normativa del PGOUB.
- Respecto del fondo máximo edificable: se permitirá que la edificación tenga plena libertad para disponer la línea de edificación de modo que no se sobrepase, con la superficie edificada, la edificabilidad máxima que corresponde al ámbito. El espacio que resultare sin edificar, entre el fondo máximo edificable y la línea de edificación interior o fachada interior del edificio, podrá ocuparse en

su totalidad por vuelos de los forjados de planta, siempre que sean abiertos, sin cerramiento de fábrica salvo las protecciones obligatorias por caídas que fueren necesarias, que tendrán la consideración de terrazas y, por consiguiente, no serán computables a efectos de edificabilidad según establece el artículo 135 de la Normativa del PGOUB. Su proyección horizontal no podrá rebasar la huella edificable definida en la ordenación.

6) Espacio de parcela libre de edificación:

Este Espacio podrá adscribirse a usos de jardín y sobre él podrán admitirse otros usos que mejoren el servicio a las futuras viviendas, tales como, zonas de recreo y juegos para niños, pistas deportivas, piscinas, etc., y edificaciones como casetas de vigilancia, salas de comunidad, gimnasio, etc..., con una altura máxima de una planta. Para el cómputo de edificabilidad de estos elementos, se estará a lo establecido con carácter general, en el artículo 135 y 298 de la normativa del PGOUB.

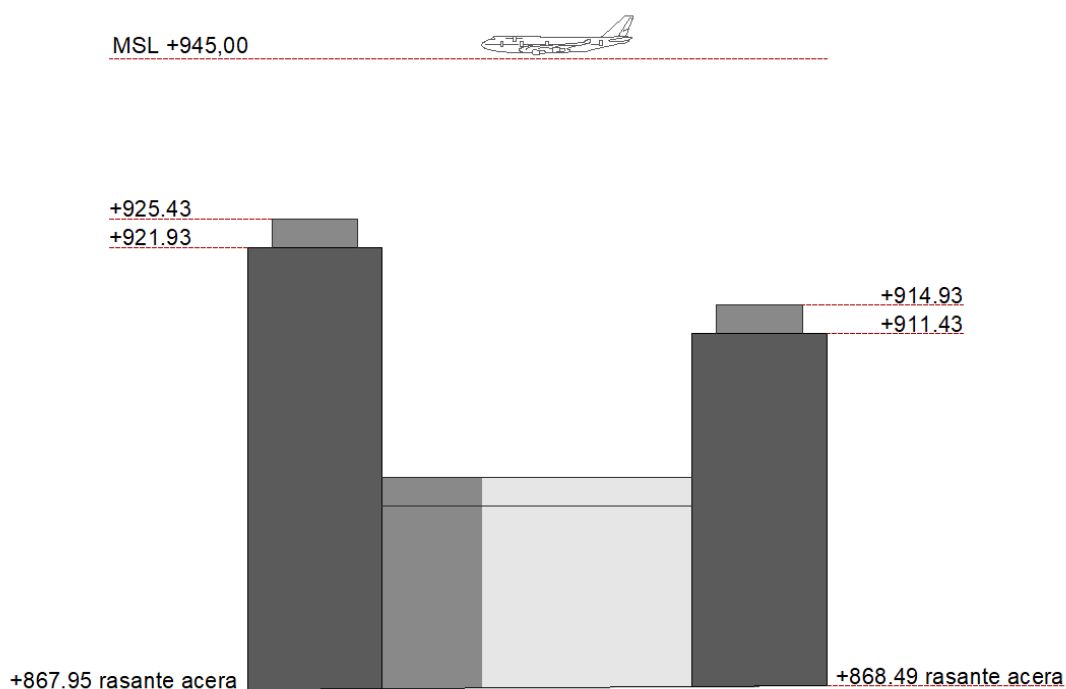
7) Condiciones estéticas:

- a) Queda expresamente prohibido el cerramiento de terrazas, salvo para el cumplimiento de la normativa vigente de seguridad en materia de caídas (DB-SU-A1).
- b) La composición de la edificación, materiales y tratamiento de diseño son libres, a excepción de los petos de seguridad en terrazas, que deberán proyectarse con elementos permeables a la luz y al aire, como, por ejemplo, celosías, chapas perforadas, elementos vegetales, o similares.
- c) La actuación de edificación deberá considerarse, a los efectos del PGOUB, como una actuación edificatoria de carácter unitario.

Limitaciones derivadas de servidumbres aeronáuticas:

El ámbito del documento está afectado por la envolvente de las Servidumbres de Operación de Aeronaves, bajo la superficie cónica de aproximación de aeronaves, entre los 945 y 960 m de altitud MSL y por la envolvente de servidumbres del Aeródromo y Radioeléctricas, situándose bajo la superficie de aproximación intermedia correspondiente a la maniobra VOR 04 a 1046 m de altitud MSL.

La cota MSL (Medium Sea Level) máxima permitida, 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.), se establece en los + 945 metros de altitud.



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 evacuase 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 R.D. 297/2013.

IV- DOCUMENTO DE ANÁLISIS DE RIESGOS

De acuerdo con el apartado 1 del Artº. 12 de la Ley 4/2007 de Protección Ciudadana de Castilla y León, se incluye el presente documento a fin de analizar las situaciones de riesgo a las que puede estar sometido el Sector S-46.01 de uso residencial en vivienda colectiva y tipología de edificación aislada, en función de los usos que sobre la misma asigna el planeamiento de desarrollo, y si fuera el caso, proponer medidas adecuadas para minimizar las consecuencias de dichos riesgos.

III.1. MARCO LEGAL

El marco legal, en cuanto a análisis de riesgos, a tomar en consideración en el municipio de Burgos es el siguiente:

NORMATIVA EUROPEA

- Directiva 2012/18/UE, SEVESO III, relativa al control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas por la que se modifica y ulteriormente deroga la Directiva 96/82/CE. (Las disposiciones del nuevo SEVESO III serán aplicables a partir del 1 de junio de 2015).

NORMATIVA ESTATAL

PLANES BÁSICOS ESTATALES

- PLAN DIRECTOR: Plan de Emergencia Nuclear exterior a la Central Nuclear de Santa María de Garoña (Burgos). (PENBU). B.O.E. de 10 de noviembre de 2009.

PLANES ESPECIALES ESTATALES

- Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas. (SEVESO).

- Real Decreto 1196/2003, de 19 de septiembre, por el que se aprueba la Directriz Básica de protección civil para el control y planificación ante el riesgo de accidentes graves en los que intervienen sustancias peligrosas.

- Resolución de 5 de mayo de 1995, de la Secretaría de Estado de Interior, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo Sísmico y Resolución de 17 de septiembre de 2004, de la Subsecretaría, por la que se ordena la publicación del acuerdo del Consejo de Ministros, de 16 de julio de 2004, por el que se modifican determinados apartados de la citada Directriz Básica, entre ellos, los Anejos I y II.

- Real Decreto 1564/2010, de 19 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil ante el riesgo radiológico.

NORMATIVA TERRITORIAL

- Ley 4/2007, de 28 de marzo de Protección Ciudadana de Castilla y León.
- Decreto 130/2003, de 13 de noviembre por el que se aprueba el Plan Territorial de Protección Civil de Castilla y León (PLANCAL). (BOCyL 19 de diciembre de 2003).
- Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril de Castilla y León. (MPCYL).
- Plan de Protección Civil ante el riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León. (INUNCYL).
- Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de Incendios Forestales de Castilla y León. (INFOCAL).

NORMATIVA MUNICIPAL

- Plan de Emergencia Municipal de Burgos. (PEMBUR).

Para la justificación de la afección o no afección del ámbito a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, nos remitimos al contenido del Plan de Emergencias Municipal de Burgos (PEMBUR), instrumento de iniciativa y alcance municipal que incorpora la planificación básica en la materia, homologado por la Comisión de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Castilla y León por ORDEN PAT/442/2007, de 28 de febrero, sobre homologación de Planes de Emergencia de Protección Civil. En cumplimiento del Art. 10.º de la Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre Protección Civil, los correspondientes Planes son de aplicación desde el momento de su homologación.

El PEMBUR está en consonancia con el Plan Territorial de Emergencias de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Castilla y León (en adelante PLANCAL) que tiene carácter de Plan Director conforme a lo previsto en el punto 3.2 de la Norma Básica de Protección Civil (Real Decreto 407/92).

De acuerdo con el contenido del PEMBUR, en el ámbito del Sector S-46.01 objeto del presente análisis de riesgos en concreto, no se delimita ninguno de los riesgos señalados. No obstante, podemos considerar que el área puede resultar afectada por riesgo de transporte por carretera y urbano.

III.2. ANÁLISIS DE RIESGOS

Los riesgos planteados en el PEMBUR se agrupan en dos categorías: riesgos naturales y riesgos tecnológicos o antrópicos.

RIESGOS NATURALES (tienen su origen en fenómenos naturales):

- Inundación.
- Meteorológicos:
 - ◆ Olas de calor.
 - ◆ Olas de frío. Nevadas. Heladas.
 - ◆ Sequía.
 - ◆ Grandes tormentas.
 - ◆ Nieblas.
 - ◆ Fuertes vientos.
- Movimientos sísmicos.
- Movimientos de ladera.
- Expansividad del terreno.
- Colapso de suelos.
- Incendio forestal.

RIESGOS TECNOLÓGICOS O ANTRÓPICOS (originados o desencadenados por las actividades humanas):

- Riesgos en el transporte:
 - ◆ Transporte por carretera.
 - ◆ Transporte por ferrocarril.
 - ◆ Transporte aéreo.
- Transporte de mercancías peligrosas.
- Incendio y explosión:
Urbano.

Industrial.

- Químico. Explosión y deflagración industrial.
- Concentraciones humanas.
- Contaminación:
 - ◆ Contaminación del aire.
 - ◆ Contaminación del agua.
 - ◆ Contaminación del suelo.
- Riesgos sanitarios.
- Falta de abastecimiento y fallo en los servicios esenciales:
 - ◆ Luz.
 - ◆ Agua.
 - ◆ Gas.
 - ◆ Telecomunicaciones.
 - ◆ Carretera.

Se reproduce a continuación el tenor literal del PEMBUR en lo referente a evaluación de riesgos.

Para evaluar y priorizar de alguna manera estos riesgos, es necesario efectuar una valoración estimativa del riesgo y como es lógico prever sus consecuencias. Una vez que los riesgos han sido evaluados y priorizados es el momento de desarrollar un programa de medidas preventivas, asignación de medios y establecer los distintos procedimientos de alarma y socorro, en caso de la ocurrencia de alguno de los riesgos catalogados. El análisis comparativo de los riesgos incluye su probabilidad de ocurrencia y las consecuencias desfavorables para la población, sus bienes y el medio ambiente. Una vez estimados estos dos parámetros se asignará a cada riesgo, en las tareas de planificación, una prioridad.

Dentro de los datos de interés a la hora de priorizar los riesgos, destacan los siguientes: gravedad de los efectos, probabilidad de ocurrencia, población expuesta, etc.

Este método es el elegido por el PLANCAL, porque "tiene su aplicación cuando no es preciso un análisis exhaustivo de las causas de los accidentes y basta con una idea de la frecuencia con que cabe esperar dichos accidentes o fijar una valoración de los daños esperados".

*Para poder evaluar los riesgos, se utilizan tres niveles: **Bajo, Medio o Alto**.*

También se definen cinco categorías tanto para la probabilidad como para sus consecuencias, representando sobre unos ejes de coordenadas. Además, se asignan valores a cada categoría, considerando el producto entre ambos como estimación del riesgo relativo.

La fórmula a utilizar es la siguiente:

$$R = P \times C \text{ (Riesgo = Probabilidad x Consecuencias)}$$

PROBABILIDAD

- CATEGORÍA 1: Valor 5:
 - ◆ Acontecimiento muy poco probable, pero posible.
 - ◆ Periodo de retorno mayor a 10 años.
- CATEGORÍA 2: Valor 12:
 - ◆ Acontecimiento raro, pero que ha ocurrido en alguna ocasión.
 - ◆ Periodo de retorno entre cinco y diez años.
- CATEGORÍA 3: Valor 20:
 - ◆ Acontecimiento poco frecuente.
 - ◆ Periodo de retorno entre tres y cinco años.
 - ◆ Riesgo al que por su naturaleza aleatoria no se le puede atribuir una frecuencia determinada.
- CATEGORÍA 4: Valor 35:
 - ◆ Acontecimiento relativamente frecuente.
 - ◆ Periodo de retorno entre uno y tres años.
- CATEGORÍA 5: Valor 50:
 - ◆ Acontecimiento frecuente.
 - ◆ Periodo de retorno inferior a un año.

CONSECUENCIAS

- CATEGORÍA 1: Valor 15. Consecuencias menores:
 - ◆ Sólo cabe esperar pequeños daños materiales.
- CATEGORÍA 2: Valor 50. Consecuencias significativas:
 - ◆ Pueden producirse daños materiales limitados en alcance e importancia.
 - ◆ Sólo puede esperarse lesiones para individuos con condiciones de salud susceptibles de tener complicaciones.
- CATEGORÍA 3: Valor 100. Consecuencias serias:
 - ◆ Daños materiales considerables.

- ◆ Posibilidad de lesiones y/o muertes, si no se toman las medidas correctivas eficaces con rapidez.
- ◆ Efectos adversos al medio ambiente en zonas relativamente limitadas.
- CATEGORÍA 4: Valor 220. Consecuencias críticas:
 - ◆ Daños materiales importantes.
 - ◆ Posibilidad de la existencia de varios heridos y/o muertos.
 - ◆ Alteraciones importantes al medio ambiente en zonas amplias.
- CATEGORÍA 5: Valor 350. Consecuencias catastróficas:
 - ◆ Daños materiales irreparables.
 - ◆ Cabe esperar que un elevado número de personas se vean afectadas en su vida o su salud.
 - ◆ Alteraciones graves en el medio ambiente de zonas muy extensas.

En el caso anterior, se valorará la categoría en la que se encuentra comprendida la consecuencia más desfavorable, de los tres aspectos considerados.

MÉTODO DE VALORACIÓN DE RIESGOS

PROBABILIDAD	
CATEGORÍA	VALOR
1	5
2	12
3	20
4	35
5	50

CONSECUENCIAS	
CATEGORÍA	VALOR
1	15
2	50
3	100
4	220
5	350

$R_r = P \times C$	
VALORACIÓN	
Rr menor de 1000	RIESGO BAJO

<i>Rr entre 1000 y 3000</i>	<i>RIESGO MEDIO</i>
<i>Rr mayor de 3000</i>	<i>RIESGO ALTO</i>

En la zona de riesgo de Nivel Bajo, se encontrará el umbral a partir del cual se deben adoptar medidas de prevención, sabiendo que el riesgo nulo no existe.

Con este valor relativo estimado de cada riesgo se puede establecer una escala realista y priorizada para el PEMBUR.

Una vez inventariados los riesgos y conocida su magnitud, se describe de manera precisa en cada uno de ellos, que superficie de Burgos y su área de influencia se podrían ver afectadas por la ocurrencia de ese riesgo.

De entre los riesgos naturales que pueden provocar daños a personas y bienes como consecuencia de eventos de carácter ocasional, consideramos para el ámbito objeto de análisis, los de carácter geológico, como son el riesgo por deslizamientos, hundimiento, inundación, y sísmicos. Para el análisis de estos riesgos se ha partido de la información contenida en el Estudio Geológico-Geotécnico realizado por INGEMA.

Los **riesgos por deslizamiento** en el entorno del área estudiada se pueden considerar **prácticamente nulos**, debido a la ausencia de planos litológicos o estructurales con buzamientos coincidentes con las pendientes topográficas, reduciéndose a pequeños deslizamientos superficiales y reptaciones de materiales arcillosos o detríticos saturados presentes en taludes de neoformación.

El **peligro de hundimiento** se reduce al proceso de disolución kárstica que puede producirse en materiales calcáreos o con alto contenido en minerales solubles como los sulfatos. Dado el mínimo contenido de estos materiales, susceptible de disolución en este tipo de sedimentos, **el riesgo por hundimiento se considera nulo.**

Los **riesgos por inundaciones** en esta área se **pueden considerar nulos**, dada la altura topográfica y distancia que ofrece el sector con el principal cauce susceptible de desbordamiento.

La Norma de Construcción Sismorresistente Parte General y Edificación, clasifica al territorio Nacional en función de la denominada **Peligrosidad Sísmica**.

Esta clasificación se ha obtenido a partir del Mapa de Peligrosidad Sísmica del I.G.N., y en ella se puede obtener, para cada punto superficial, la denominada Aceleración Sísmica Básica a_b (aceleración de la superficie del terreno), en valores de gravedad, para un período de retorno de 500 años.

Este Mapa aporta el coeficiente K o de contribución en el que se tiene en cuenta la influencia, para cada punto, de los distintos tipos de terremotos, en la peligrosidad sísmica.

Con base en estos datos, la parcela estudiada se localiza en una zona de peligrosidad sísmica baja, situándose en un rango de intensidades sísmicas menores al grado IV y V en la escala oficial española M.S.K. Este rango implica que los sismos registrables producen leves vibraciones en las construcciones, **prácticamente imperceptibles** por los humanos.

Ninguno de los riesgos naturales analizados afecta al Sector S-46.01, que tan sólo estaría afectado, por proximidad, a riesgos antrópicos o tecnológicos, es decir, desencadenados u originados por las actividades humanas, como son el riesgo por Transporte por carretera y urbano.

III.2.1. RIESGO EN EL TRANSPORTE

En la sociedad actual, dentro de los riesgos de origen tecnológico uno de las más importantes es el derivado del transporte en general, pero principalmente por tierra y aire.

III.2.1.1. Transporte por carretera

Origen o causa del riesgo:

El riesgo específico en el caso de transporte por carretera es el accidente en la red viaria. Los viales tanto urbanos como interurbanos han sido la infraestructura que ha soportado en la última década un mayor incremento en los tráficos. Se pueden distinguir dos tipos de tráfico rodado: Tráfico urbano y Tráfico por carretera.

Localización del riesgo:

Avenida de Castilla y León, Calle Camino de Casalavega, Calle Santa Genoveva Torres y Calle Hermanas Mirabal, todas ellas dentro del casco urbano de Burgos.

Condiciones de ocurrencia:

Accidente de vehículos rodados (colisión, salida, atropellos, alcance, embestida, etc.).

Efectos:

Daños a la integridad de las personas y daños materiales.

Valoración del riesgo:

Una vez cerrado el anillo de circunvalación de Burgos, el transporte por carretera en el centro urbano ha bajado en un grado importante, por lo que los riesgos en el transporte por carretera se han reducido considerablemente. Con base en estas consecuencias y de acuerdo con el método de evaluación de riesgos establecido en el PEMBUR, consideramos el siguiente nivel de riesgos en el área.

PROBABILIDAD

- CATEGORÍA 2: Valor 12:
 - ◆ *Acontecimiento raro, pero que ha ocurrido en alguna ocasión.*
 - ◆ *Periodo de retorno entre cinco y diez años.*

CONSECUENCIAS

- CATEGORÍA 2: Valor 50. Consecuencias significativas:
 - ◆ Pueden producirse daños materiales limitados en alcance e importancia.
 - ◆ Sólo puede esperarse lesiones para individuos con condiciones de salud susceptibles de tener complicaciones.

VALORACIÓN DEL RIESGO

$$R_r = P \times C$$

$$R_r = 12 \times 50 = 600$$

R_r menor de 1000 RIESGO BAJO

III.2.2. RIESGOS POR TRANSPORTE DE MERCANCÍAS PELIGROSAS

Origen o causa del riesgo:

El riesgo de transporte de mercancías peligrosas es especialmente alarmante por el tipo de mercancías transportadas.

Sin embargo, y precisamente por la naturaleza de las mercancías, este tipo de transporte se realiza en unas mayores condiciones de seguridad. Estadísticamente, la siniestralidad de los transportes de mercancías peligrosas es menor que en el transporte de otros materiales. No obstante, el transporte de mercancías peligrosas entraña dos peligros, el de la propia mercancía transportada y el del vehículo que la transporta. Por otra parte, en caso de siniestro, también existe una alta probabilidad de riesgo de incendio y explosión.

No obstante, al igual que en el caso anterior, una vez cerrado el anillo de circunvalación de Burgos, el transporte por carretera de mercancías peligrosas en el centro urbano es prácticamente inexistente.

Condiciones de ocurrencia:

Accidente en el vehículo rodado que transporte este tipo de mercancías.

Localización del riesgo:

Avenida de Castilla y León, Calle Camino de Casalavega, en mayor grado.

Calle Santa Genoveva Torres y Calle Hermanas Mirabal, con menor probabilidad.

Efectos:

Daños a la integridad de las personas y al medio ambiente.

Valoración del riesgo

El municipio de Burgos no ha registrado emergencias de este tipo por un periodo superior a 10 años, no obstante, de acuerdo con el método de evaluación de riesgos establecido en el PEMBUR, consideramos el siguiente nivel de riesgos en el área.

PROBABILIDAD

- CATEGORÍA 1: Valor 5:
 - ◆ Acontecimiento muy poco probable, pero posible.
 - ◆ Periodo de retorno mayor de diez años.

CONSECUENCIAS

- CATEGORÍA 3: Valor 100. Consecuencias serias:
 - ◆ Daños materiales considerables.

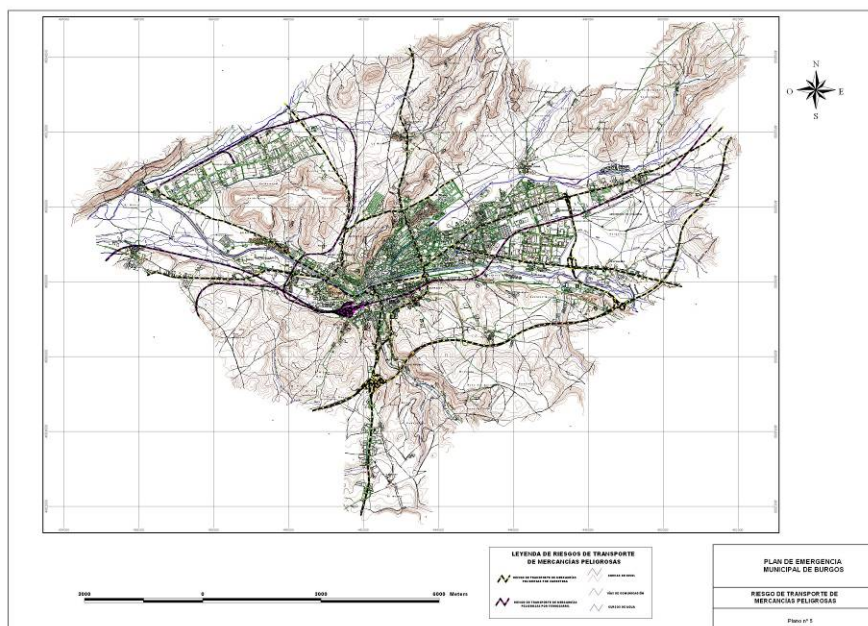
- ◆ Posibilidad de lesiones y/o muertes, si no se toman las medidas correctivas eficaces con rapidez.
- ◆ Efectos adversos al medio ambiente en zonas relativamente limitadas.

VALORACIÓN DEL RIESGO

$$Rr = P \times C$$

$$Rr = 5 \times 100 = 500$$

Rr menor de 1000 RIESGO BAJO



Riesgo de Transportes de mercancías peligrosas (PEMBUR)

III.3. SÍNTESIS ANÁLISIS DE RIESGOS

La evaluación de riesgos a los que puede quedar afecta la parcela objeto del presente Análisis de Riesgos, se resume de la forma siguiente:

RIESGO	LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCURRENCIA	EFECTOS	VALORES		
				P	C	Rr
Transporte por carretera	Avenida de Castilla y León, Calle Camino de Casalavega, Calle Santa Genoveva Torres y Calle Hermanas Mirabal, todas ellas dentro del casco urbano de Burgos.	Accidente de vehículos rodados (colisión, salida, atropellos, alcance, embestida, etc.)	Daños a la integridad de las personas y daños materiales.	12	50	600 BAJO
Transporte de mercancías peligrosas	Avenida de Castilla y León, Calle Camino de Casalavega, Calle Santa Genoveva Torres y Calle Hermanas Mirabal, todas ellas dentro del casco urbano de Burgos.	Accidente en el vehículo rodado que transporte este tipo de mercancías.	Daños a la integridad de las personas y al medio ambiente.	5	100	500 BAJO

III.4. CONCLUSIONES

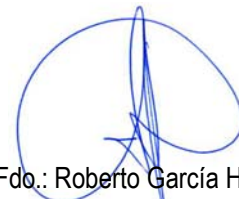
De acuerdo con lo expuesto puede concluirse que el ámbito objeto de este análisis de riesgos, no se encuentra afectado por riesgos que de forma cuantitativa y cualitativa se consideren incompatibles con los usos permitidos, no siendo necesario establecer medidas especiales ni otras modificaciones en este documento.

Burgos, septiembre de 2018



Fdo.: Jose M. Méndez Primo

arquitecto colegiado nº 2.259 del COACYLE



Fdo.: Roberto García Herrero

RESIDENCIAL TOSCANA, S.L.



Fdo.: Pedro del Barrio Riaño

arquitecto colegiado nº 45 del COACYLE



Fdo.: Andrés del Barrio Riaño Tajadura

arquitecto colegiado nº 2959 del COACYLE