



BSA Consult
Caleruega 53 · 09001 Burgos · T. 947 208 140
Capitán Haya 1 · 28020 Madrid · T. 913 596 906

www.bsiconsult.com

Modificación Puntual del PGOU de Burgos

DOCUMENTO REFUNDIDO
PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

relativa al solar sito en C/ Real
Barrio de Capiscol, Burgos

JUNIO 2017

Arquitectos:

Alberto Sáinz de Aja del Moral
José Manuel Barrio Eguiluz

Promotor:

José Robleda Alonso

INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. GENERALIDADES

1.1.1. PROMOTOR

1.1.2. REDACTORES

1.1.3. OBJETO

1.1.4. MARCO LEGAL

1.2. ANTECEDENTES

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN DE SU INTERÉS PÚBLICO

2.3. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN

2.4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

2.5. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

2.6. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL

2.7. RESUMEN EJECUTIVO

3. PLANOS

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. GENERALIDADES

1.1.1. PROMOTOR

Se redacta la presente Modificación Puntual del PGOUBU, a instancias de D. José Robleda Alonso, con N.I.F. 12.913.457-S y domicilio a efectos de notificaciones en Av. Reyes Católicos nº 2, 8º, 09004, de Burgos.

1.1.2. REDACTORES

Se redacta la presente Modificación Puntual por los arquitectos D. Alberto Sainz de Aja del Moral y D. José Manuel Barrio Eguíluz, pertenecientes al Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este con los nº 614 y 597 respectivamente, con domicilio profesional en la calle Caleruega nº 53 de Burgos.

1.1.3. OBJETO

La presente modificación tiene por objeto la alteración puntual de la ordenación detallada definida por el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos (en adelante PGOUBU) relativa a la adaptación de la alineación exterior de la parcela edificable sita en la C/ Real nº 1, de forma que pueda darse cumplimiento efectivo al planeamiento urbanístico y ejercicio del derecho a edificar y sea posible tramitar y ejecutar un proyecto de edificación sobre dicho solar, lo que a día de hoy es inviable debido a los condicionantes que a continuación se exponen.

1.1.4. MARCO LEGAL

Es de aplicación en el presente documento la siguiente normativa:

- LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN:

Aprobado por Ley 5/1999, de 8 de abril (BOCyL 15/4/1999)

Modificado por Ley 10/2002, de 10 de julio (BOCyL 12/07/2002)

Modificado por Ley 21/2002, de 27 de diciembre (BOCyL 30/12/2002)

2

bsa

Modificado por Ley 13/2003, de 23 de diciembre (BOCyL 30/12/2003)
Modificado por Ley 13/2005, de 27 de diciembre (BOCyL 29/12/2005)
Modificado por Ley 9/2007, de 27 de diciembre (BOCyL 28/12/2007)
Modificado por Ley 4/2008, de 15 de septiembre (BOCyL 18/9/2008)
Modificado por Ley 17/2008, de 23 de diciembre (BOCyL 29/12/2008)
Modificado por Ley 9/2010, de 30 de agosto (BOCyL 7/9/2010)
Modificado por Ley 19/2010, de 22 de diciembre (BOCyL 23/12/2010)
Modificado por Ley 1/2012, de 28 de febrero (BOCyL 29/2/2012)
Modificado por Ley 7/2014, de 12 de septiembre, (BOCyL 19/9/2014)

- REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN:

Aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero (BOCyL 2/2/2004)

Modificado por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL 26/12/2005)

Modificado por Decreto 68/2006, de 5 de octubre (BOCyL 11/10/2006)

Modificado por Decreto 6/2008, de 24 de enero (BOCyL 25/1/2008)

Modificado por Decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL 17/7/2009)

Modificado por Decreto 10/2013, de 7 de marzo (BOCyL 13/3/2013)

Modificado por Decreto 24/2013, de 27 de junio (BOCyL 13/7/2013)

Modificado por Decreto 32/2014, de 24 de julio (BOCyL 28/7/2014)

Modificado por Ley 7/2014, de 12 de septiembre (BOCyL 19/9/2014)

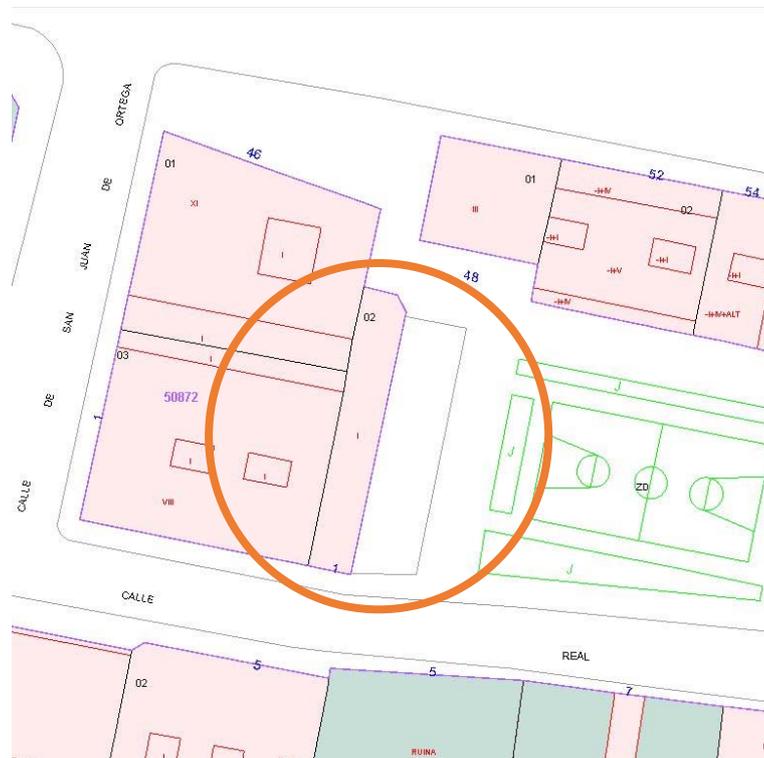
Modificado por Decreto 6/2016, de 3 de marzo (BOCyL 4/3/2016)

- Modificación del Plan General, aprobada por Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León el 30 de abril de 2001, para adaptar dicho Plan a la Ley 5/1999, de 8 de abril.
- Decreto-Ley 3/2009, de 23 de diciembre, de Medidas de Impulso de las Actividades de Servicios en Castilla y León.
- Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.
- Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de Expropiación Forzosa.
- Real Decreto-Ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo.
- ORDEN FOM/1572/2006, de 27 de septiembre por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Urbanismo 2/2006, sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).

- ORDEN FOM/1602/2008, de 16 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León tras la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
- DECRETO 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.
- ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- Plan General de Ordenación Urbana de Burgos aprobado definitivamente por Ordenes de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el 18 y 26 de mayo de 1999.
- Modificación del Plan General, aprobada por Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León el 30 de abril de 2001, para adaptar dicho Plan a la Ley 5/1999, de 8 de abril.
- ORDEN FYM/221/2014, de 28 de marzo, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos. (BOCyL 10/4/2014).
- Legislación sectorial de aplicación.

1.2. ANTECEDENTES

D. José Robleda Alonso es propietario de una parcela urbana situada en calle Real (Capiscol) nº1 de Burgos, con referencia catastral 5087202VM4858N y superficie según catastro de 148 m², inscrita en el Registro de la Propiedad nº3 de Burgos, finca nº 1.510, al folio 188 del tomo 2.392, inscripción 4ª, con una superficie según Registro de 152 m², que está actualmente ocupada en su totalidad por cocheras independientes, inscritas en régimen de división de propiedad horizontal.



Extracto de la Sede Electrónica del Catastro

Dicha parcela tiene forma alargada, con un frente de 4,70 m. y fondo aproximado de 31,00 m., cuenta con todas las dotaciones y servicios urbanísticos a pie de parcela exigidos tanto por el art.12.3 del R.D. Legislativo 2/2008 como por el artículo 11 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL).



Extracto de la Sede Electrónica del Catastro y ortofoto del PNOA

La parcela se encuentra incluida dentro de la NORMA ZONAL ENS: ENSANCHE del vigente PGOUBU, determinando este en su Plano de Ordenación del Suelo Urbano PO4 una altura de edificación de 7 plantas, así como unas condiciones de alineación que exigen una cesión al espacio público de 58,50 m² de la superficie total de parcela, con lo que la parcela edificable resultará de 93,50 m², con un frente de 4,70 m. y un fondo de 19,40 m. en medianería con las dos colindantes.

Estas condiciones y dimensiones de la parcela, hacen inviable desarrollar un proyecto de edificación de viviendas que cumpla las condiciones mínimas exigibles en cuanto a las dimensiones mínimas de parcela determinadas por el PGOUBU para nuevas parcelaciones dentro de la NORMA ZONAL ENS, donde se encuentra incluida:

“Artículo 294. Condiciones de la edificación

...

3) A efectos de reparcelaciones, parcelaciones, agregaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán contar con una superficie mínima de 120 m² y una longitud mínima de lindero frontal de 10 metros. Se podrá inscribir en ellas un círculo de diámetro no inferior a 10 metros.”

Por otro lado, el PGOUBU incluye dentro del límite de la alineación oficial, otra parcela de propiedad municipal con condiciones similares (una superficie aproximada de 126,50 m² y unas dimensiones de 6,70 m. de frente y 19,30 m. de fondo), que es colindante por el lindero Este y medianera con la parcela descrita y por consiguiente tiene los mismos problemas que presenta la primera, haciendo que sea imposible llevar a cabo sobre ella cualquier promoción de viviendas.



Extracto del Plano de Ordenación de Suelo Urbano PO-4-53a

De este modo, la parcela resultante de agrupar las dos parcelas anteriores tendría una superficie aproximada de 220 m², una longitud de lindero frontal de 11,70 m. y un fondo de 19,30 m., haciendo posible inscribir en ella un círculo de 10 m. de diámetro, y así cumplir las condiciones de parcela mínima anteriormente expuestas a la vez que sería adecuada para desarrollar sobre ella una edificación de 7 alturas tal y como prevé el planeamiento, siendo esta una propuesta viable desde un punto de vista técnico y económico.

A la vista de todo ello, se promovió ante el Ayuntamiento de Burgos la enajenación directa de la parcela adyacente de propiedad municipal de 126,50 m² para, una vez agrupada con la parcela de propiedad privada que nos ocupa, poder desarrollar una actuación conjunta a través de un régimen único de propiedad horizontal, que permita resolver de forma satisfactoria los inconvenientes derivados de la morfología de ambas parcelas por separado y dar cumplimiento efectivo al planeamiento urbanístico mediante la completa edificación de la parcela resultante.

Sin embargo, una vez estudiados en profundidad los condicionantes de la parcela resultante de dicha agrupación se ha podido contrastar que, a pesar de tener unas condiciones que permitirían una edificación como la descrita, no es posible cumplir la dotación mínima de plazas de aparcamiento exigida por el PGOU para el número de viviendas que incluiría el edificio de siete alturas resultante.

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

El PGOUBU, establece una dotación mínima para uso Residencial de una plaza de aparcamiento por vivienda, más una plaza adicional por cada 100 m² construidos de cualquier otro uso diferente del de vivienda.

Artículo 34. Condiciones de dotación de aparcamientos al servicio de los edificios

1) Todos los edificios y locales para los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios, en la cuantía siguiente:

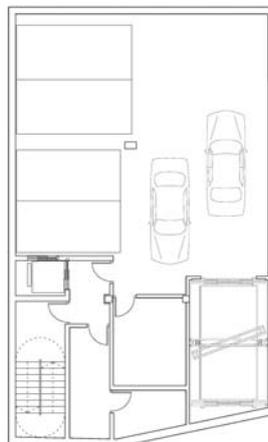
a) Residencial:

...

ii) Vivienda colectiva: 1 plaza por vivienda y 1 plaza adicional por cada 100 m² construidos de cualquier otro uso diferente del de vivienda.

Teniendo en cuenta que la edificabilidad de la parcela resultante sería de 1.540 m² (220 m² de superficie de parcela x 7 plantas) y planteando que, podrían llegar a desarrollarse 3 viviendas por planta de entre 60 y 70 m² útiles cada una de ellas, resultaría que el número de plazas de aparcamiento exigibles para la futura edificación sería como mínimo de 21 plazas (3 viv./planta x 7 plantas).

De este modo, se comprueba que la geometría y la escasa superficie de la parcela resultante hacen técnicamente imposible cumplir la dotación mínima de plazas de aparcamiento convencional, es decir con acceso mediante rampa o mediante la instalación de montacoches, puesto que en el mejor de los casos, como se justifica a continuación con el esquema de planta de la parcela resultante, sería posible ubicar 4 plazas de aparcamiento por planta, lo que nos obligaría a construir al menos 6 plantas de sótano para cumplir con la dotación mínima del edificio, cuando el PGOUBU limita, en el artículo 138, a 4 el número de plantas bajo rasante de un edificio.



Planta sótano de parcela resultante

Así, se concluye que es imposible cumplir la dotación de plazas de aparcamiento en la parcela, independientemente de los aspectos económicos que harían inviable cualquier planteamiento de aparcamiento robotizado o semiautomático, y de cualquier posibilidad orientada a la solicitud de exención de dicho cumplimiento puesto que haría irrealizable la promoción inmobiliaria de dicho proyecto.

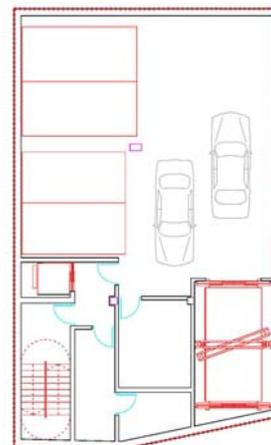
Por otro lado, se descarta como posible solución al problema la concesión de uso privativo del subsuelo de dominio público, puesto que, como se recoge en los informes, obrantes en el Expte.15/2014-ENA-Patrimonio, emitidos por parte de la Sección de Patrimonio, actualmente el Ayuntamiento de Burgos no está otorgando ninguna concesión demanial con tal finalidad.

Se recoge a continuación un resumen de las distintas alternativas estudiadas y los motivos por los que se ha descartado cada una de ellas:

OPCIÓN A: ORDENACIÓN VIGENTE

Se descarta por la limitación de 4 plantas de sótano del PGOUBU, así como por su inviabilidad técnica y económica.

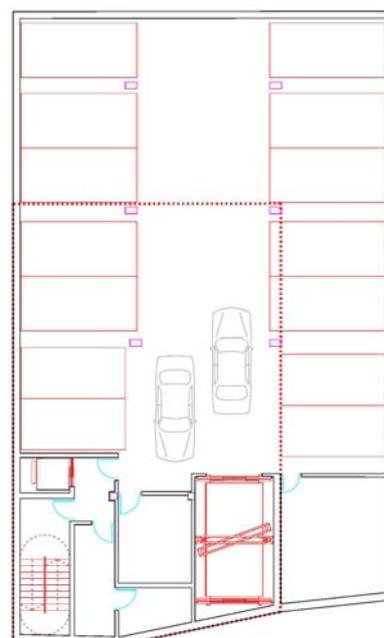
- Máxima dotación posible por planta de sótano: 4 plazas.
- Plantas de sótano para alcanzar la dotación mínima de 21 plazas: 6 plantas.



OPCIÓN B:

Se descarta por la excesiva ocupación de vía pública, cuyo vallado de la parcela privada generaría además un estrangulamiento a nivel peatonal y para el paso de vehículos de emergencia entre la calle Carretera de Logroño y el parque de la c/ Real.

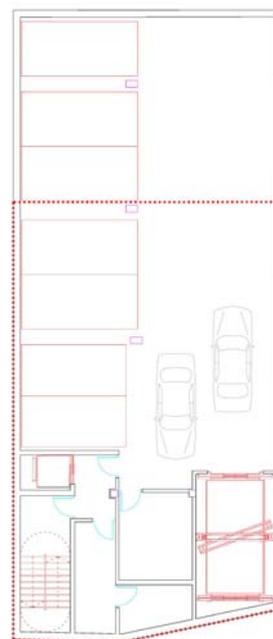
- Máxima dotación posible por planta de sótano: 14 plazas.
- Plantas de sótano para alcanzar la dotación mínima de 21 plazas: 2 plantas.



OPCIÓN C:

Se descarta por el estrangulamiento que provocaría el vallado de la parcela privada a nivel peatonal y para el paso de vehículos de emergencia entre la calle Carretera de Logroño y el parque de la c/ Real.

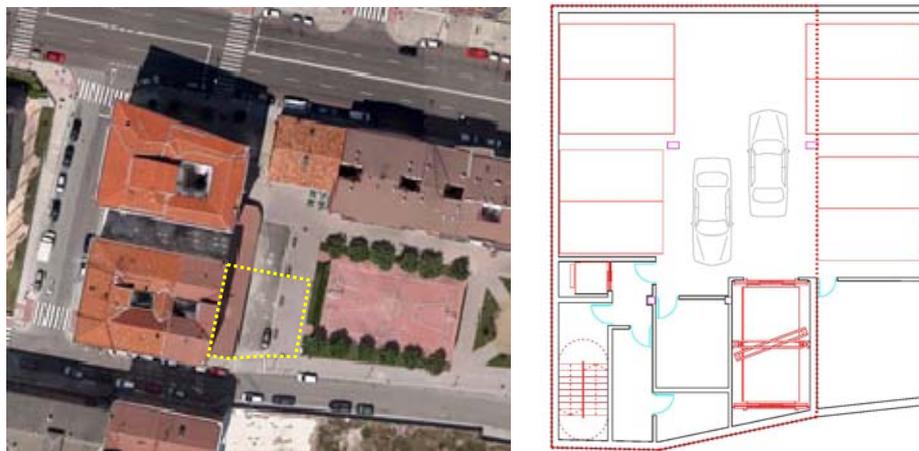
- Máxima dotación posible por planta de sótano: 7 plazas.
- Plantas de sótano para alcanzar la dotación mínima de 21 plazas: 3 plantas.



OPCIÓN D: MODIFICACIÓN PROPUESTA

Se opta por esta opción como solución más coherente y respetuosa con el entorno, puesto que el vallado de la parcela privada garantiza una correcta conexión peatonal y permite el paso de vehículos de emergencia entre la calle Carretera de Logroño y el parque de la c/ Real.

- Máxima dotación posible por planta de sótano: 8 plazas.
- Plantas de sótano para alcanzar la dotación mínima de 21 plazas: 3 plantas.



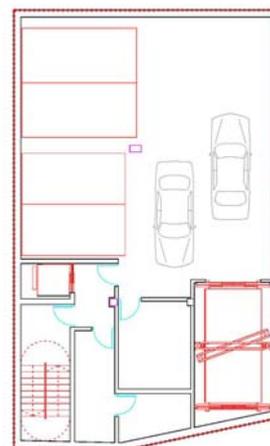
La modificación se justifica alegando que las actuales condiciones de la parcela edificable permiten la edificación sobre rasante pero no es posible cumplir la dotación mínima de plazas de aparcamiento exigidas por el PGOU para el número de viviendas que incluiría el edificio de siete alturas resultante. Se basa en que sobre la parcela de 220 m² podrían llegar a desarrollarse 3 viviendas por planta lo cual arroja un número mínimo de 21 plazas de aparcamiento.

Se matiza que el dato de partida de 3 viviendas por planta surge como respuesta al objetivo de plantear la máxima flexibilidad en cuanto a la elección del número de viviendas por planta y que esta decisión pueda responder directamente del estudio de la demanda real existente en el mercado sin que ésta se encuentre a priori condicionada por el número de plazas de aparcamiento que sea posible ejecutar.

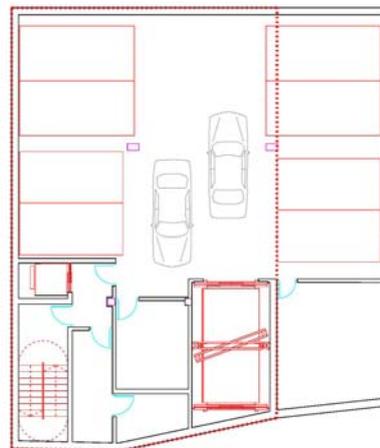
Por lo tanto, el planteamiento de realizar menos viviendas por planta, que reduciría proporcionalmente la reserva de plazas de aparcamiento pero obligaría a ejecutar 4 plantas bajo rasante, que permite el planeamiento actual, tampoco sería la solución puesto que este planteamiento complicaría excesivamente la viabilidad técnica y económica de la actuación.

Así pues, desde un punto de vista técnico, las diferencias constructivas entre realizar 2 plantas de sótano a construir 4, son incluso mayores que las existentes a nivel económico que como se puede comprobar en los cuadros que se adjuntan a continuación, construir la

OPCIÓN A, con las 4 plantas de sótano que permite actualmente el planeamiento para un máximo de 16 plazas de aparcamiento, sería 1,77 veces más cara, que la OPCIÓN D, que con 2 plantas de sótano, según la propuesta de la presente modificación, daría cabida a las mismas 16 plazas de aparcamiento.



Opción A (Ordenación vigente con 4 plazas por planta)



Opción D (Modificación propuesta con 8 plazas por planta)

Para realizar dicho análisis, se considerará como precio medio del metro cuadrado construido el módulo de 499,10 € procedente de los Costes de Referencia del COACYLE, obteniendo el presupuesto de ejecución material para cada caso, multiplicando la superficie construida de aparcamiento a destinar en cada opción por el coeficiente corrector que incrementará un porcentaje del 10% los costes de construcción del metro cuadrado para cada sótano que se añada:

OPCIÓN A: ORDENACIÓN VIGENTE						
Uso	Planta	Sup. m2c	Módulo CR €/m2c	Ct	Cc	P.E.M. €
Garaje	Sótano -1	189,00	499,10	1	0,6	56.597,94
Garaje	Sótano -2	189,00	499,10	1	0,7	66.030,93
Garaje	Sótano -3	189,00	499,10	1	0,8	75.463,92
Garaje	Sótano -4	189,00	499,10	1	0,9	84.896,91
PRESUPUESTO ORIENTATIVO GARAJE						282.989,70
OPCIÓN A. (4 pl. sótano x 4 plazas/pl.=16 plazas)					17.686,86 €/plaza	

OPCIÓN D: MODIFICACIÓN PROPUESTA						
Uso	Planta	Sup. m2c	Módulo CR €/m2c	Ct	Cc	P.E.M. €
Garaje	Sótano -1	247,00	499,10	1	0,6	73.966,62
Garaje	Sótano -2	247,00	499,10	1	0,7	86.294,39
PRESUPUESTO ORIENTATIVO GARAJE						160.261,01
OPCIÓN D. (2 pl. sótano x 8 plazas/pl.=16 plazas)					10.016,31 €/plaza	

De este modo, se constata que la OPCIÓN D (Modificación propuesta) es prácticamente 1,77 veces más económica que la OPCIÓN A (Ordenación vigente), lo que será de vital importancia de cara a la viabilidad del planteamiento respecto a la repercusión del coste de construcción de los metros cuadrados destinados a aparcamiento por vivienda.

La propuesta planteada no genera fondos de saco, dando continuidad y teniendo salida en ambos sentidos a través de la red viaria pública y del Sistema Local de Espacios Libres Públicos existente, recordando que dichos espacios libres, aparte de zonas verdes y jardines, también tienen zonas pavimentadas, a través de las cuales se puede realizar incluso el acceso de personas y de vehículos de servicio y salvamento.

Sobre la posible existencia de redes de servicios urbanos en dicha vía y el cómo queden estas en el estado modificado deberá dar perfecta cuenta el correspondiente Anexo de Urbanización del Proyecto de Edificación que se presente previamente a la solicitud de licencia de obras.

Conforme a la ITU 1/2016, Orden FYM238/2016 de 4 de abril, se hace constar que no existe afección sobre el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

De este modo, se plantea dar una solución al problema aumentando la superficie edificada bajo rasante, sin aumentar el volumen edificable permitido sobre rasante y permitiendo que con las alineaciones resultantes sea posible que todas las viviendas sean exteriores y cumplan todos los requisitos de la normativa vigente.

La solución dada al problema suscitado será necesaria no sólo desde el punto de vista del cumplimiento del planeamiento sino desde un punto de vista social, ya que la escasez de aparcamientos es una realidad evidente en el barrio de Gamonal-Capiscol en el que se ubica la parcela, tanto en edificios cercanos como en la vía pública.

La presente modificación no afecta en absoluto a las determinaciones de ordenación general establecidas en el vigente PGOUBU, respeta los objetivos y criterios de dicho Plan y es coherente con los objetivos de la actividad urbanística pública, ya que trata exclusivamente de hacer viable la materialización de los derechos edificables sobre el solar definido por el PGOUBU, siguiendo los procedimientos establecidos en la legislación urbanística de aplicación.

La presente modificación únicamente afecta a la calificación y no a la clasificación de suelo, es decir que afecta a la ordenación detallada y no a la ordenación general del Plan. Y además no implica un aumento del volumen edificable o de la densidad de población, de forma que no se produce ninguno de los supuestos contemplados en los Art.172 y Art.173 del RUCYL.

La presente modificación no afecta a los Espacios Libres públicos definidos por el PGOUBU.

La modificación propone desplazar hacia el exterior la alineación del solar correspondiente con el lindero Este de forma que sea posible alcanzar la dotación mínima de una plaza de aparcamiento por vivienda.

La modificación no variará el área de movimiento de la edificación sobre rasante ni el número de alturas que determina actualmente el PGOUBU, tan solo modificará la alineación Este de dicho solar para aumentar la edificación bajo rasante en esa zona y así

hacer posible cumplir con la dotación mínima de plazas de aparcamiento por vivienda que determina el propio PGOUBU. Esta adaptación se representará gráficamente modificando puntualmente la alineación recogida en el plano de ordenación PO-4-53a, de forma que el área de movimiento de la edificación quedará delimitada por la alineación exterior y la línea de edificación obligatoria.

De este modo, se busca hacer viable la materialización de la ordenación detallada propuesta por el PGOUBU y así, al menos, no agravar el mayor problema del barrio de Gamonal-Capiscol que es la carencia de plazas de aparcamiento.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN DE SU INTERÉS PÚBLICO

El planeamiento urbanístico tiene por objeto la ordenación del uso del suelo y la regulación de las condiciones para su transformación o conservación, siendo una de las principales características la capacidad de adecuarse a las nuevas necesidades que puedan surgir en cada momento y la de transformarse o modificarse a fin de dar solución a los problemas que en cada momento puedan afectar a la ordenación de su ámbito de aplicación.

Los objetivos del planeamiento solo se pueden garantizar a través de sus posibilidades de ejecución y materialización.

De acuerdo con el informe de la Sección de Patrimonio del Ayuntamiento de Burgos, de fecha 20 de abril de 2016, obrante en el Expte.:15/2014-ENA-Patrimonio, nos encontramos ante una situación en la que el planeamiento urbanístico municipal determina una calificación de un uso residencial con Norma Zonal ENS: ENSANCHE cuya delimitación no permite cumplir los estándares urbanísticos que el propio planeamiento exige para el uso residencial calificado.

La conveniencia de la presente modificación se justifica en la necesidad de modificar la alineación exterior del solar sito en la C/ Real definido por PGOUUBU que incluye parte de una parcela privada y parte de una parcela municipal, con el objetivo de hacer viable el cumplimiento del PGOUUBU, ampliando la superficie edificable bajo rasante para así poder alcanzar la dotación mínima de una plaza de aparcamiento por vivienda, de cara a dar cumplimiento al resto de determinaciones del PGOUUBU y así paliar el mayor problema del barrio de Gamonal-Capiscol que es la carencia de plazas de aparcamiento.

Por este motivo, el interés público de la modificación se encuentra en la conveniencia de dimensionar adecuadamente las exigencias del planeamiento, de modo que lo que pretende ser una garantía del funcionamiento del uso característico residencial no se acabe convirtiendo en el motivo que lo paralice. El fin perseguido es el de favorecer el desarrollo del PGOUUBU y por consiguiente de la ciudad, así como la generación de actividad

económica y de puestos de trabajo. Para ello la presente Modificación persigue garantizar y viabilizar el cumplimiento de las determinaciones del PGOUBU.

En este sentido, el informe de la Sección de Patrimonio del Ayuntamiento de Burgos, antes aludido, indica:

Llegados hasta aquí habría que reflexionar, tal vez sobre que "El plan tiene una decidida vocación de cumplimiento, por lo que es absolutamente necesario contemplarlo en su aspecto dinámico, como algo que camina hacia su realización efectiva".

Hasta tal extremo es importante este punto de vista que se ha llegado a decir, no sin razón, que "el planeamiento es también, y quizás sobre todo, gestión, pues sin posibilidades de ejecución tiende, inevitablemente a convertirse en un dibujo muerto".
(García Bellido)

Y en este mismo sentido de la imprescindible ejecución del planeamiento se manifiesta la STS de 7 de noviembre de 1988 que dice que "El Plan es el concepto central del ordenamiento urbanístico. Con él se define el marco físico elegido para el desarrollo de la conveniencia prefigurando por tanto qué transformaciones se van a introducir en la realidad de hecho. Nace, en consecuencia, para ser ejecutado pues en otro caso no pasaría de ser un dibujo muerto".

Así pues, parece, a la vista de lo expuesto, que se hace evidente que la propia naturaleza de ejecutable del planeamiento municipal lleva inscrito el interés general en que dicha ejecución se realice y, consecuentemente, en remover cuantos obstáculos impidan la correcta y congruente ejecución que el planeamiento prevé para la zona interesada.

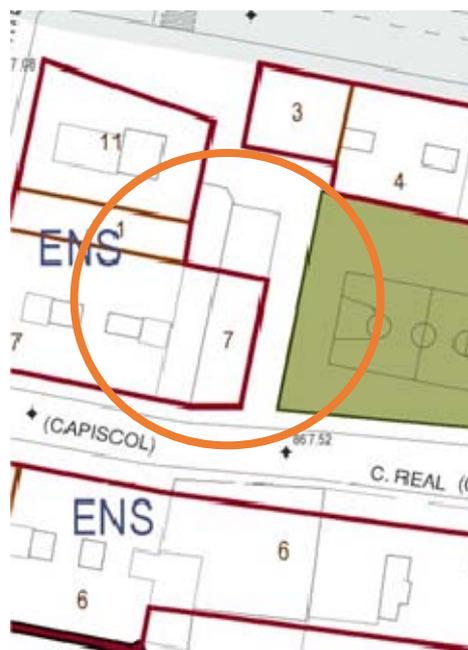
Por último, cabe señalar que la realidad actual del mercado residencial en Burgos y en concreto en el Barrio Gamonal-Capiscol, ha demostrado que es necesario fomentar la dotación de plazas de aparcamiento en dicha zona para revitalizar y potenciar la transformación paulatina de dicho conjunto urbano.

2.3. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN

2.3.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

Como se ha señalado en la Memoria Informativa el ámbito afectado por la presente Modificación Puntual es el solar propuesto por el PGOUBU en el actual nº 1 de la C/ Real del Barrio de Capiscol de Burgos.

Se indica a continuación el área afectada que se recoge en la documentación gráfica adjunta:



Plano de Ordenación de Suelo Urbano PO-4-53a

2.3.2. RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN

Se modifica puntualmente el plano PO-4-53 a.

La presente Modificación, propone modificar la alineación exterior del solar sito en el número 1 de la C/ Real y así hacer que dicho solar sea capaz de albergar viviendas, según lo establecido en las condiciones comunes a todos los usos recogidas en el art. 34 del Plan.

La presente modificación puntual no suprime, modifica ni altera de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. Y respeta los objetivos, criterios y demás condiciones de los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante.

Los objetivos y propuestas de ordenación de la presente modificación respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

La presente Modificación no supone alteración de Equipamientos Públicos ni de Espacios Libres Públicos.

Tras el análisis de las alternativas expuestas en el Apartado 2.1. del presente documento podemos concluir que es necesario, y en ello se fundamenta la presente Modificación, con el objetivo de viabilizar la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento, optar por modificar la alineación Este de la parcela resultante, sin afectar a la posición de la edificación.

2.3.3. DESCRIPCIÓN CONCRETA DE LA SUPERFICIE AFECTADA

Se propone desplazar la alineación existente en la orientación Este, afectando así a una superficie de suelo de 88,60 m². Se recoge a continuación la ubicación concreta de dicha porción de terreno:



Superposición del ámbito afectado sobre ortofoto actual de la zona.



Superposición del ámbito afectado sobre Catastro

A continuación se describe gráfica y literalmente la geometría y los linderos de dicho terreno:

Superficie: 88,60 m²

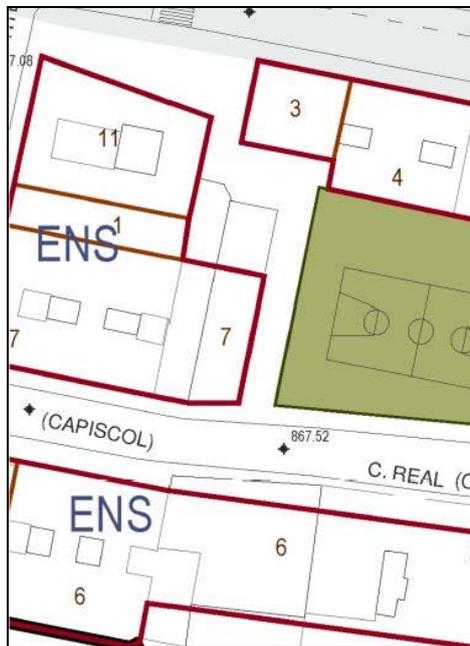
Linderos:

- Norte: Red Viaria municipal. En línea de 5 m.
- Sur: Red Viaria Municipal. Calle Real. En línea de 5,07 m.
- Este: Sistema Local de Espacios Libres Públicos. Existente. EL-CAP-7 En línea de 17,29 m.
- Oeste: Parcela Municipal. En línea de 18,15 m.

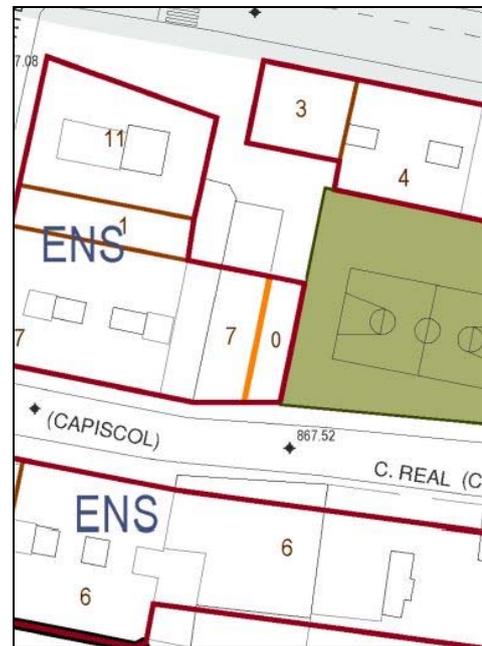


2.3.4. CONDICIONES DE ORDENACIÓN SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE Y LAS QUE RESULTAN DE LA MODIFICACIÓN.

La superficie de suelo afectada de 88,60 m² está calificada en el PGOU de Burgos vigente como **Viarío Público** que se propone ordenar dentro de las alineaciones con calificación según la **Norma Zonal ENS: Ensanche**. Se recoge a continuación extracto del Plano de Ordenación PO-4-53a, actual y propuesto, en los que se puede comprobar el cambio en cuanto a la alineación en dicha zona:



Alineación actual PGOUBU



Alineación propuesta por la Modificación



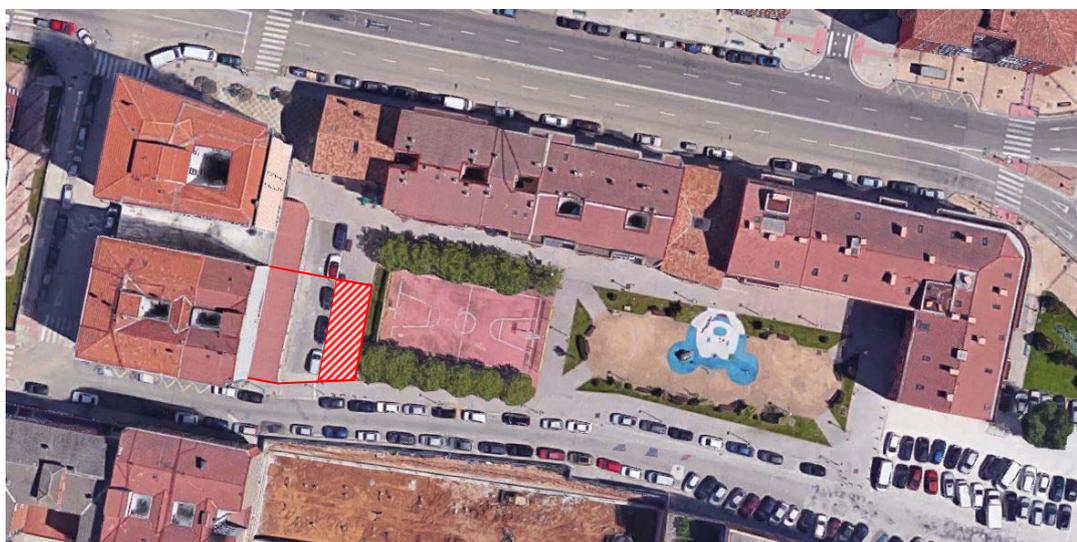
Superposición del ámbito afectado sobre el Plano del PGOUBU modificado.

La presente Modificación propone cambiar la calificación de dicha porción de terreno, de forma que el actual terreno destinado a VIARIO PÚBLICO, pase a estar ordenado según la NORMA ZONAL ENSANCHE, sin edificabilidad sobre rasante, permitiendo la ordenación resultante únicamente ocupar el subsuelo de dicho ámbito con el fin de dotar a las viviendas edificables (en las mismas condiciones de volumetría antes y después de la modificación) del número de plazas de aparcamiento que prevé el artículo 34 de la Normativa del PGOU de Burgos.

2.3.5. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE DESTINAR A VIARIO PÚBLICO LA SUPERFICIE A RECALIFICAR.

La superficie de suelo afectada de 88,60 m² calificada por el PGOU de Burgos vigente como Viario Público que se propone ordenar dentro de las alineaciones con calificación según la Norma Zonal Ensanche no impide ni dificulta el libre movimiento de peatones, bicicletas y vehículos de emergencia en dicho ámbito, de forma que no se entiende necesario su uso para el correcto funcionamiento de los actuales itinerarios peatonales y zonas estanciales existentes en el entorno próximo al ámbito afectado.

Se recoge a continuación ortofoto en la que se grafía la superficie afectada dentro del ámbito de actuación, en la que se puede comprobar la innecesariedad de destinar a viario público la superficie a recalificar, puesto que en la zona existen varios recorridos peatonales alternativos que no requieren del uso público de dicha superficie para cumplir las condiciones de accesibilidad e intervención de bomberos que la Normativa vigente exige.



Se adjunta la siguiente documentación gráfica a escala y acotada:

1. Superposición del ámbito sobre ortofoto actual.
2. Superposición del ámbito sobre Catastro.
3. Superposición del ámbito sobre PGOUBU.
4. Descripción gráfica con vértices georreferenciados.

Modificación Puntual del PGOU de Burgos

relativa a solar sito en calle Real nº 1,
Barrio de Capiscol, Burgos.

ORTOFOTO

SUPERFICIE AFECTADA: 88,60 m²

LINDEROS:

Norte: Línea recta de 5 m con red viaria municipal.

Sur: Línea recta de 5,07 m con red viaria municipal, calle Real.

Este: Línea recta de 17,29 m con parcela de Espacio Libre Público SL EL.CAP-7

Oeste: Línea recta de 18,15 m con parcela municipal.



E: 1/500 0 10 20 40



Modificación Puntual del PGOU de Burgos

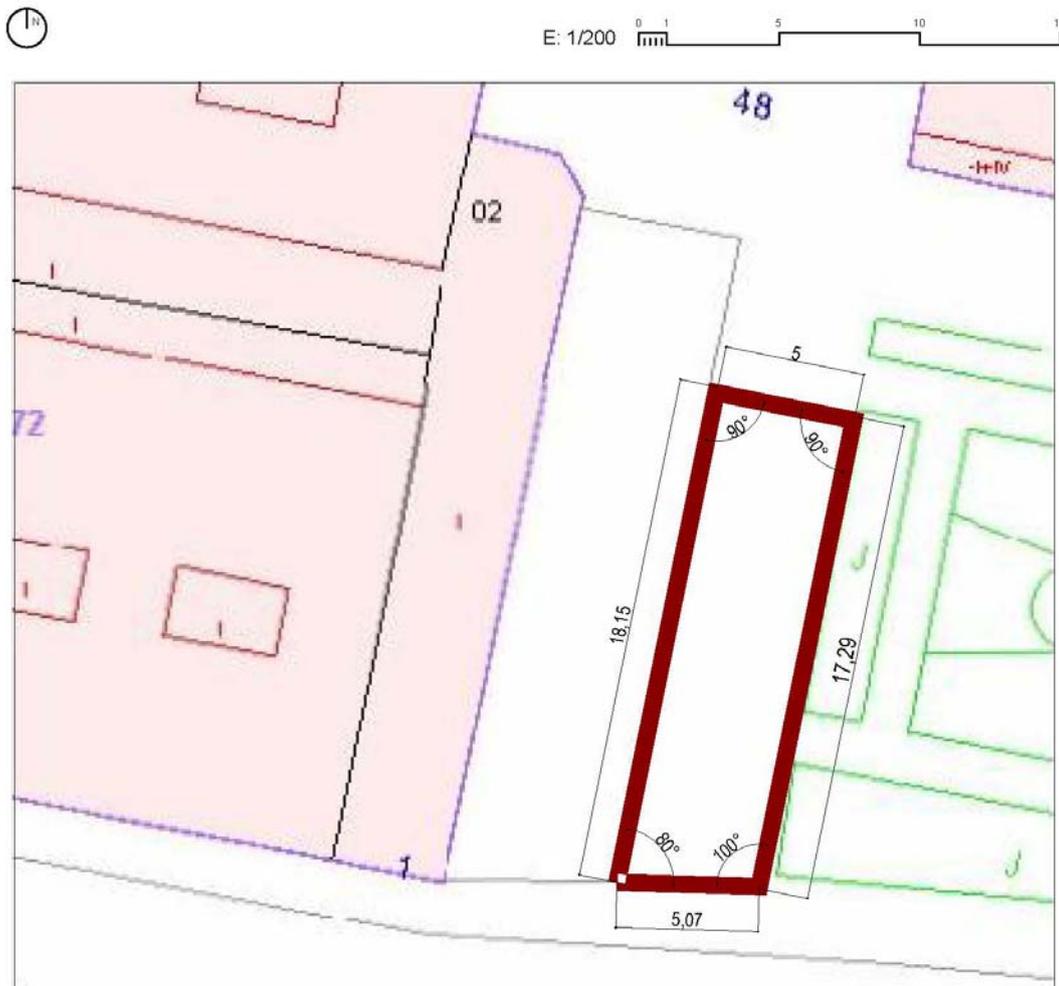
relativa a solar sito en calle Real nº 1,
Barrio de Capiscol, Burgos.

CARTOGRAFÍA DE CATASTRO

SUPERFICIE AFECTADA: 88,60 m²

LINDEROS:

- Norte: Línea recta de 5 m con red viaria municipal.
- Sur: Línea recta de 5,07 m con red viaria municipal, calle Real.
- Este: Línea recta de 17,29 m con parcela de Espacio Libre Público SL EL.CAP-7
- Oeste: Línea recta de 18,15 m con parcela municipal.



Modificación Puntual del PGOU de Burgos

relativa a solar sito en calle Real nº 1,
Barrio de Capiscol, Burgos.

Plano P.G.O.U.

SUPERFICIE AFECTADA: 88,60 m²

LINDEROS:

- Norte: Línea recta de 5 m con red viaria municipal.
- Sur: Línea recta de 5,07 m con red viaria municipal, calle Real.
- Este: Línea recta de 17,29 m con parcela de Espacio Libre Público SL EL.CAP-7
- Oeste: Línea recta de 18,15 m con parcela municipal.



Modificación Puntual del PGOU de Burgos

relativa a solar sito en calle Real nº 1,
Barrio de Capiscol, Burgos.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA PARCELA. COTAS

SUPERFICIE AFECTADA: 88,60 m²

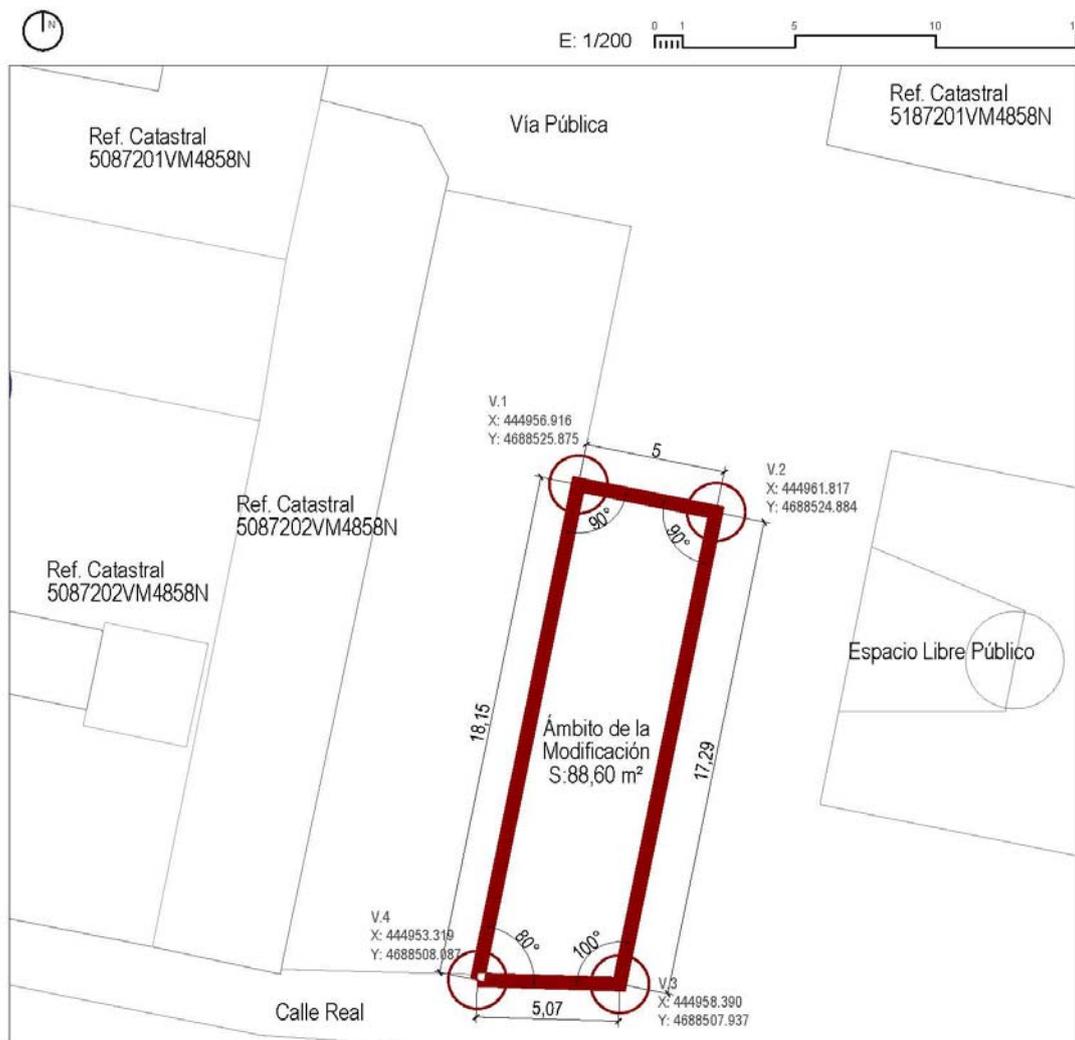
LINDEROS:

Norte: Línea recta de 5 m con red viaria municipal.

Sur: Línea recta de 5,07 m con red viaria municipal, calle Real.

Este: Línea recta de 17,29 m con parcela de Espacio Libre Público SL EL.CAP-7

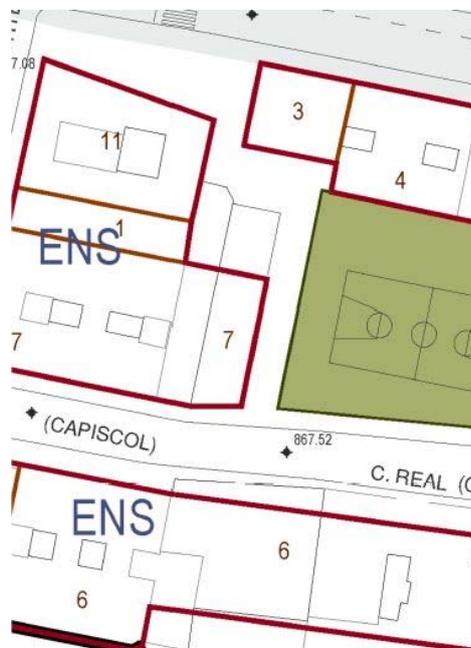
Oeste: Línea recta de 18,15 m con parcela municipal.



2.4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

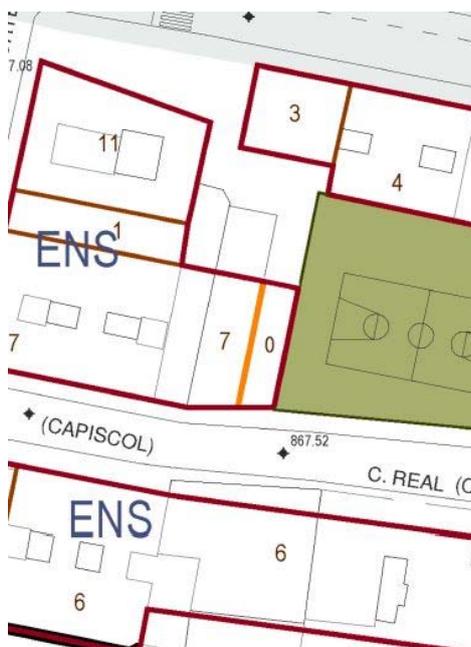
2.4.1. NORMATIVA VIGENTE:

Plano PO-4-53 a. ESTADO ACTUAL



2.4.2. NORMATIVA MODIFICADA:

Plano PO-4-53 a. ESTADO PROPUESTO



2.5. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

La presente modificación tiene por objeto la alteración puntual de la ordenación detallada definida por el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos relativa a la adaptación de la alineación exterior de la parcela edificable sita en la C/ Real nº 1, de forma que pueda darse cumplimiento efectivo al planeamiento urbanístico y ejercicio del derecho a edificar contemplado en el artículo 14 del PGOUBU.

El presente instrumento de modificación de planeamiento general se considera adecuado para modificar puntualmente la ordenación detallada del vigente PGOUBU, al no afectar a ninguna de las determinaciones de ordenación general recogidas en el artículo 80 del RUCyL:

Artículo 80. Determinaciones de ordenación general.

1. El Plan General de Ordenación Urbana debe establecer las siguientes determinaciones de ordenación general:

a) Para todo el término municipal (artículos 81 a 84):

1ª. Objetivos y propuestas de ordenación.

2ª. Clasificación del suelo.

3ª. Sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos.

4ª. Catalogación de los elementos que deban ser protegidos, conservados o recuperados.

5ª. Reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo.

La presente Modificación modifica puntualmente la ordenación detallada vigente, respetando los objetivos, criterios y demás condiciones de los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante.

Los objetivos y propuestas de ordenación de la presente Modificación respeta el resto de determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

En relación con el cumplimiento del artículo 173 del RUCyL, no se produce aumento del volumen edificable o la intensidad de población, y la edificabilidad máxima se mantendrá dentro de lo que determina el art. 294 del PGOU de Burgos para la Norma Zonal ENSANCHE: ENS.

Como Modificación Puntual, es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y es compatible con el planeamiento sectorial que afecta al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.

La presente Modificación Puntual no altera en modo alguno el estudio económico, en particular la programación ni financiación de sus objetivos y propuestas del PGOU de Burgos, teniendo en cuenta que por el hecho de afectar parcialmente a una parcela de propiedad municipal, tendrá un impacto positivo en las Haciendas Públicas debido a los efectos de la enajenación directa de la parcela de propiedad municipal con el fin de agruparla a la parcela privada colindante puesto que debido a las superficies de ambas es inviable el desarrollo independiente de cada una de ellas.

La presente Modificación, por tanto, resulta el instrumento idóneo para el objetivo pretendido, modificar puntualmente la ordenación detallada en suelo urbano consolidado, en atención al contenido del artículo 169 y 170 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 169. Modificaciones.

- 1. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como Modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.*
- 2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.*
- 3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:*
 - a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.*

b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3º. 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.

4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.

Artículo 170. Modificaciones de la ordenación detallada.

En los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecten a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, conforme a los artículos 153 a 158 y 165.

2.6. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL

2.6.1. PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN

El apartado 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de "Protección ciudadana de Castilla y León, establece:

"Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ello. Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, se someterán a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento."

Tratándose de una modificación del planeamiento general, de conformidad con lo anteriormente expuesto, se someterá a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, cuando afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

En el supuesto que nos ocupa, y en ausencia de esta delimitación de áreas sometidas a riesgos por la administración competente para la protección de cada riesgo, tomamos como referencia el documento de análisis de los riesgos y su consideración en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, que ya fue remitido durante su tramitación administrativa a la Agencia de Protección Civil y Consumo de la Consejería de Interior y Justicia de la Junta de Castilla y León a efectos de su valoración e informe.

Examinado este documento de análisis de los riesgos, que se basa en el contenido de los planes específicos existentes en vigor (Plan Territorial de Protección Civil de Castilla y León, Plan de Emergencia Nuclear Exterior de la Central Nuclear de Santa María de Garoña, Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de incendios forestales en Castilla y León, Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por

accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en Castilla y León, Plan de Emergencia Exterior de productos capilares L'Oreal Fábrica y almacén de aerosoles y Plan de Emergencia Exterior de Adiseo España S.A.), en el Plan de Emergencia Municipal de Burgos (PEMBUR), así como en la información aportada por el proyecto LINDE (facilitada por la Confederación Hidrográfica del Duero), se comprueba que en el ámbito de la presente modificación no se han detectado situaciones de riesgo que desaconsejen su desarrollo urbanístico o que puedan requerir especiales medidas correctoras para la reducción y control de los mismos.

Por todo lo expuesto, puede concluirse que el ámbito territorial de la presente modificación 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 el documento.

2.6.2. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

En materia de servidumbres aeronáuticas, el vigente Plan General incluye, por exigencia de la Dirección General de Aviación Civil para la correcta aplicación de la legislación del Estado, la indicación a título informativo de que el planeamiento urbanístico y territorial aplicable en el término municipal de Burgos, aún en ámbitos no sujetos al PGOU en virtud de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, no podrá incluir previsiones que puedan contravenir las determinaciones estatales en materia aeronáutica, en particular las que figuran en el Plan Director del Aeropuerto de Burgos, así como las limitaciones establecidas por las servidumbres aeronáuticas. A fin de verificar el cumplimiento de dichas determinaciones, y conforme lo previsto tanto por el decreto 584/72 como el RD 2591/98 (en sus redacciones actuales), todo el planeamiento territorial y urbanístico que afecte al término municipal de Burgos deberá ser informado previamente a su aprobación inicial por la DGAC. El informe positivo de la DGAC referido al Plan General en ningún caso ampara la actuación o el planeamiento de desarrollo en ámbitos no sujetos a sus determinaciones. El texto anterior está recogido en el apartado 1 del artículo 70 de la normativa del vigente Plan General que está dedicado a las afecciones acústicas y servidumbres aeronáuticas. Asimismo, en el apartado 16 del citado artículo, se establece que las propuestas de nuevos planteamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en

aquellos ámbitos del término municipal de Burgos que se encuentren afectados por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

Según los planos de ordenación del vigente Plan General, la totalidad del ámbito de la presente modificación se encuentra dentro de las zonas de servidumbre de aeródromo e instalaciones radioeléctricas, así como en las zonas de servidumbres de operación de las aeronaves correspondientes al Aeropuerto de Burgos.

No obstante, la modificación propuesta no afecta a las alturas de las edificaciones establecidas en el vigente PGOU de Burgos que fue informado favorablemente por Aviación Civil, por lo que no tiene incidencia en relación con dichas servidumbres.

2.6.3. TELECOMUNICACIONES

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional undécima de la citada Ley.

En cuanto a las infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios, la normativa específica está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo ello sellado por la correspondiente Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación.

Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos. Asimismo conviene reseñar el Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

2.6.4. 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 32 del plano "AG_CYL_BU_ZON" que el ámbito objeto de la presente Modificación está considerado como un Área levemente ruidosa de Tipo 2, enmarcándola dentro de un uso residencial o de hospedaje.

Asimismo, el Mapa Estratégico de Ruido contiene el análisis de los niveles sonoros, la exposición sonora y el mapa de conflicto, en los distintos periodos, de todas las unidades urbanas del vigente Plan General, entre ellas la que corresponde a la denominada "Capiscol" que incluye el ámbito de la presente Modificación. Según los resultados de este análisis, el porcentaje de población afectada en esta unidad urbana es muy similar a la afección media del municipio, siendo el principal foco de ruido el tráfico rodado.

Respecto a la situación acústica actual del ámbito, que ya queda suficientemente analizada en la documentación anteriormente referida, se concluye que los niveles sonoros a los que se encuentra expuesto el ámbito objeto de esta Modificación 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 II 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.

En el caso concreto del ámbito que nos ocupa, el vigente Plan General ya ha establecido sus condiciones de ordenación atendiendo, entre otras circunstancias, a su situación acústica que se ha visto favorecida por la conclusión de las obras de las rondas de la ciudad y la entrada en funcionamiento del "bulevar ferroviario", actuaciones que han

supuesto que la Carretera de Logroño deje de soportar la gran carga de tráfico de vehículos pesados de unos años atrás.

Por ello, y dado que la presente modificación no clasifica suelo, ni establece nuevos viarios u otras dotaciones urbanísticas, ni incrementa su edificabilidad, es decir, no modifica las determinaciones establecidas en el planeamiento general, se considera que no es necesario un nuevo estudio acústico para este planeamiento de desarrollo.

2.6.5. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

La parcela afectada por la presente modificación está clasificada como suelo urbano consolidado en el vigente Plan General, encontrándose completamente consolidada la urbanización de todo su entorno con unas condiciones básicas de accesibilidad.

En cualquier caso, las actuaciones que se ejecuten sobre la parcela privada en desarrollo del planeamiento general deberán cumplir en materia de accesibilidad y supresión de barreras, según lo dispuesto en la legislación específica aplicable.

2.6.6. EVALUACIÓN AMBIENTAL

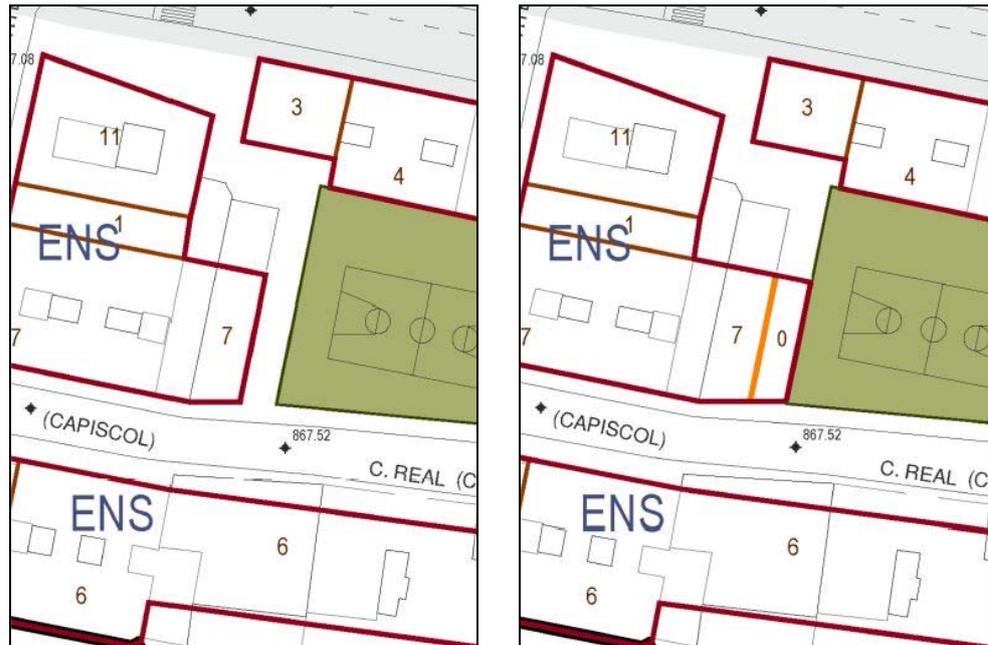
El Art. 22.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (R. D. L. 7/2015, de 30 de octubre) establece que *"los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos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

En virtud de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y considerando que de la aplicación de las determinaciones contenidas en la presente modificación no se deriva un incremento de los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente respecto a los ya previstos en el vigente Plan General, no resulta necesaria una evaluación ambiental.

A mayor abundamiento, cabe señalar que el Art. 157.3 del RUCYL, en desarrollo del Art. 52 bis, apartado 2.º, de la LUCYL, establece que *"serán objeto de evaluación de impacto ambiental/os instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, y en todo caso los que ordenen terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000, salvo si afectan exclusivamente al suelo urbano, y los que ordenen terrenos incluidos en suelo rústico con protección natural"*, circunstancias que no concurren en el presente supuesto.

2.7. RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento del artículo 112.c) del RUCYL se adjunta a continuación, plano de situación con indicación del ámbito donde la nueva ordenación altera la vigente:



Alineación actual PO-4-53a

Alineación propuesta PO-4-53a

La ordenación detallada se altera en los términos recogidos en el Apartado 2.3.2 del presente documento.

ÁMBITO

La situación de la zona afectada por la modificación se encuentra en Suelo Urbano, Consolidado y tiene por objeto modificar puntualmente una alineación del PGOUBU.

OBJETO

La presente modificación tiene por objeto la alteración puntual de la ordenación detallada definida por el PGOUBU relativa a la adaptación de la alineación exterior de la parcela edificable sita en la C/ Real nº 1.

3. PLANOS

01. SITUACIÓN	E: 1/10000 y 1/1000
02. ESTADO ACTUAL (PO-4-53a)	E: 1/1000
03. ESTADO PROPUESTO (PO-4-53a)	E: 1/1000
04. ESTADO ACTUAL ACOTADO	E: 1/200
05. ESTADO PROPUESTO ACOTADO	E: 1/200

Con los presentes datos queda a juicio de los técnicos que suscriben suficientemente definida la presente Modificación Puntual relativa al solar sito en la C/ Real de Burgos.

Burgos, junio de 2017

EQUIPO REDACTOR

D. Alberto Sainz de Aja del Moral
Arquitecto

D. José Manuel Barrio Eguíluz
Arquitecto

PROPIEDAD

D. José Robleda Alonso