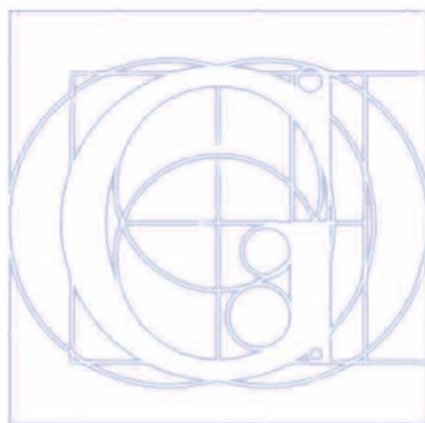




GAROO
ARCHITECTS



ANEXO AL ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN LA PARCELA DELIMITADA POR LA CALLE ESCUELAS Y CALLE GAMONES, Y ALINEACIONES DE LA CALLE ESCUELAS CON CALLE CENTRO EN EL BARRIO DE GAMONAL (BURGOS) – JUNIO 2023



01.1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.

El presente documento es un anexo y adenda al instrumento de planeamiento de desarrollo tiene por objeto modificar las determinaciones de ordenación detallada de la parcela situada en la esquina que conforman la calle Escuelas con la calle Gamones, ordenada en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos como suelo urbano consolidado, regido, dentro de éste, por la Norma Zonal ENS "Ensanche ", de uso predominante residencial.

Este documento viene a modificar y completar el anterior texto de fecha de 20 de noviembre de 2019 y enero de 2023, introduciendo los nuevos cambios y aclaraciones necesarios, para recoger las prescripciones contenidas en los informes sectoriales emitidos.

Su contenido se redacta de acuerdo con el artículo 19 de la Normativa del Plan General, con el artículo 45 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCYL) y con lo dispuesto en los artículos 131 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL).

Tras ser aprobado inicialmente por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 3 de octubre de 2019, se abre el período de información pública, concluido éste sin alegaciones, y se remite el informe sectorial emitido en este periodo por la Consejería de Fomento de Castilla y León en el que, en algunos de sus informes se han detectado deficiencias que deben ser subsanadas para considerarse conforme con la normativa que es de aplicación.

PROMOTOR DEL ENCARGO

El promotor y autor del encargo del presente Estudio de Detalle lo realiza VIANPRO S.L. con CIF B80384779 y cuyo representante es D. José García Hoyos con DNI 13067658R con domicilio a efectos de notificación en C/ Guardia Civil 1, entreplanta, en Burgos.

ARQUITECTO.

El autor del presente proyecto de ejecución a petición del promotor es el Arquitecto D. Francisco García Hurtado , colegiado en el Ilustre Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM) con el número 22.989, con domicilio a efectos de notificación en la calle Azafrán 3 2º i, Majadahonda (Madrid). Los datos de contacto son los siguientes:

Móvil. 659.989.353

Email. garqo.arquitectura@gmail.com



01.2 INFORME EMITIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO.

El pasado 20 de noviembre de 2019 la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo emite en su informe la conclusión que emana del correspondiente informe técnico del Servicio de Urbanismo en el que se indica lo siguiente:

"Desde el punto de vista formal se puede considerar que el documento presentado cumple los requisitos exigidos por el artículo 136 del RUCyL para los Estudios de Detalle cuya misión es modificar la ordenación detallada en suelo urbano consolidado.

Respecto del contenido se considera que debe justificarse con mayor rigor la conveniencia de las modificaciones planteadas, así como el interés público de las mismas. Se debe tener en cuenta que la ordenación propuesta se motiva en la ocultación de la medianera de un edificio disconforme con el planeamiento, y cuya incompatibilidad con el planeamiento no se solventa en el estudio de detalle, por lo que en un futuro podría ser la medianera del volumen que ahora se propone elevar la que quedara a la vista. La conclusión de esta reflexión es que la solución propuesta no soluciona los problemas de conjunto de la manzana de forma global, por lo que se debe garantizar que la ordenación propuesta es la más adecuada para el cambio".

A la vista de lo expuesto en la conclusión del técnico de urbanismo, se deben ordenar y profundizar el fundamento del presente Estudio de Detalle, dado que su motivación no reside en la situación de una parcela sino en el conjunto de la manzana y su ajuste al PGOU vigente.

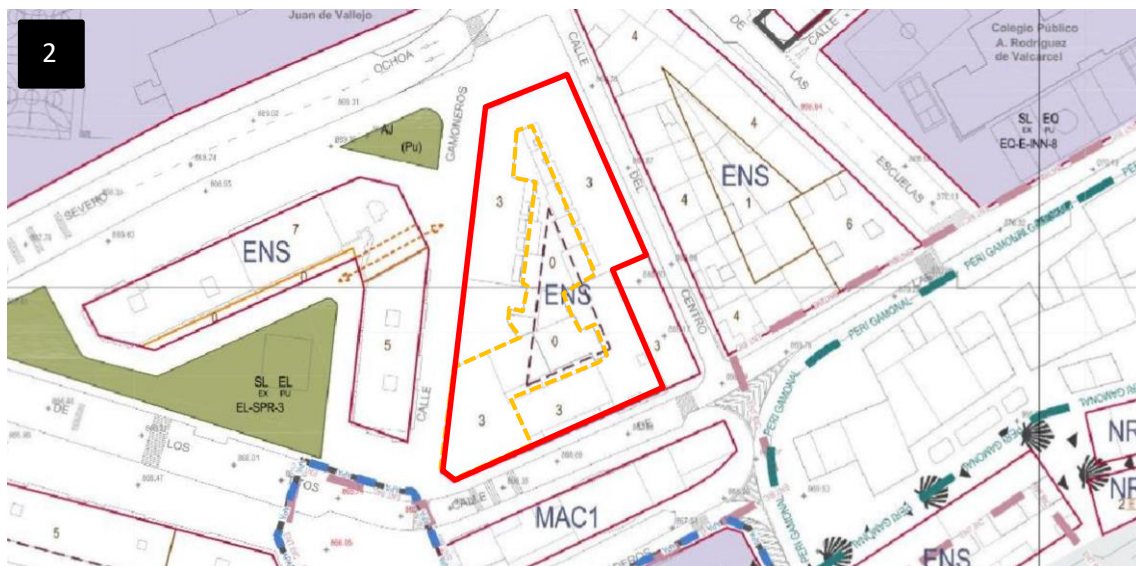
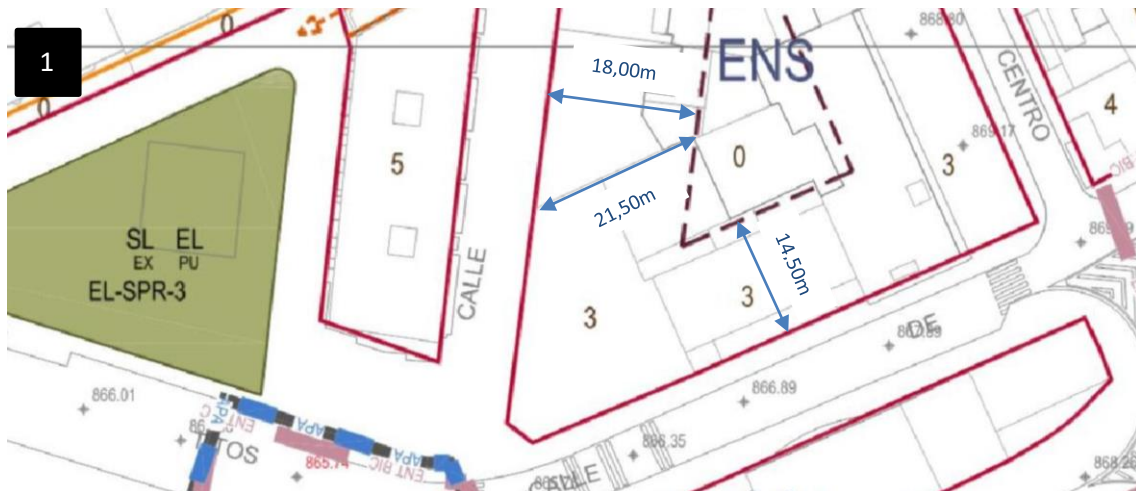
Hay que señalar que, el vigente PGOU 2014, es el instrumento de planeamiento que establece la ordenación detallada para la manzana. Corresponde a un área grafiada con el código ENS en el plano PO4 de Ordenación Detallada, sujeta a la Norma Zonal ENS "Ensanche". Se trata de ámbitos con tipología de edificación entre medianeras, sobre alineación exterior, con o sin patio de manzana. El uso residencial es el característico y considera admisible todos los tipos de obra en los edificios.

En cuanto a las condiciones de edificación, las alineaciones y rasantes son las establecidas en el plano PO-4 de Ordenación Detallada, admitiendo el parcelario existente como parcela mínima $6120m^2$ y una longitud mínima de lindero frontal de 10m. El área de movimiento de la edificación viene delimitada por la altura máxima permitida, en número de plantas, que figura en los planos correspondientes, aplicada a la superficie de la parcela comprendida entre la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de



fondo máximo edificable (o en caso de ausencia de esta, por las definiciones de alturas y líneas de cambio de altura del PO4).

Así, atendiendo al modo de disponer la edificación, tenemos que la altura asignada a la parcela es de 3 plantas, y con un fondo edificable que ocupa la práctica totalidad de la parcela en planta baja que asciende a 18 m en la alineación de la calle Gamones y a 14,50 m. en la calle Escuelas.



En las imágenes anteriores podemos comprobar las condiciones propuestas en el PGOU 2014 indicando las medidas de fondo que se pueden ejecutar (1) y, también, el desajuste existente entre la ordenación propuesta por el planeamiento (alineación oficial y de fondo) con las alineaciones de fondo realmente ejecutado (2).

Al ver esta situación entre lo teórico y lo práctico, llama la atención que el PGOU no haya resuelto la situación, puesto que las existencias son anteriores, como veremos, con anterioridad al PGOU vigente del año 2014.



Por todo ello, queda demostrado que esta disposición de la edificación por parte del **PGOU presenta discrepancias con la realidad construida** y ese es precisamente el fundamento de este estudio de detalle.

Con estas condiciones de edificación, además de los desajustes indicados anteriormente en relación con la realidad construida, existe también otra serie de puntos débiles.

1º En primer lugar, en cuanto a los parámetros urbanísticos el **fondo** indicado en el Plano PO-4 actual (PGOU 2014 Burgos), hay que destacar que **es de una magnitud excesiva** al tener asignado 18m, lo que obliga a disponer de patios de luces interior, desencadenando que buena parte de las piezas habitables de la vivienda sean interiores o haciendo muy difícil hacer viviendas pasantes. Esto acaba generando viviendas peor iluminadas y peor ventiladas, teniendo una peor habitabilidad. Por ello se propone una reducción del fondo a 12m que es la medida más razonable y habitual del entorno para conseguir viviendas con una óptima ventilación (cruzada) e iluminación natural.

2º La **altura asignada** en el planeamiento para la manzana en general y la parcela en particular, es notablemente inferior a las manzanas que la rodean y las que son próximas. Además, encontramos situaciones peculiares como es el caso del edificio colindante en la calle escuelas que no se ajusta a las determinaciones de altura del PGOU. Al reducir el fondo de construcción se puede elevar una planta más sin modificar la edificabilidad de la parcela, ordenando únicamente los volúmenes de la parcela, acomodando la altura a la realidad construida.

3º Finalmente, con este Estudio de Detalle se pretende modificar las condiciones de ordenación detallada con el fin de **adaptar los volúmenes** al entorno, reduciendo el fondo de parcela para obtener viviendas mejor iluminadas y ventiladas, **sin aumentar**, por supuesto, **la superficie edificable**.

4º Se **modifican las alineaciones** del edificio que forma la esquina de la calle Escuelas con la calle Centro, con el fin de adaptar las alineaciones propuestas en el PGOU 2014 "Ezquiaga" a las alineaciones reales ejecutadas.

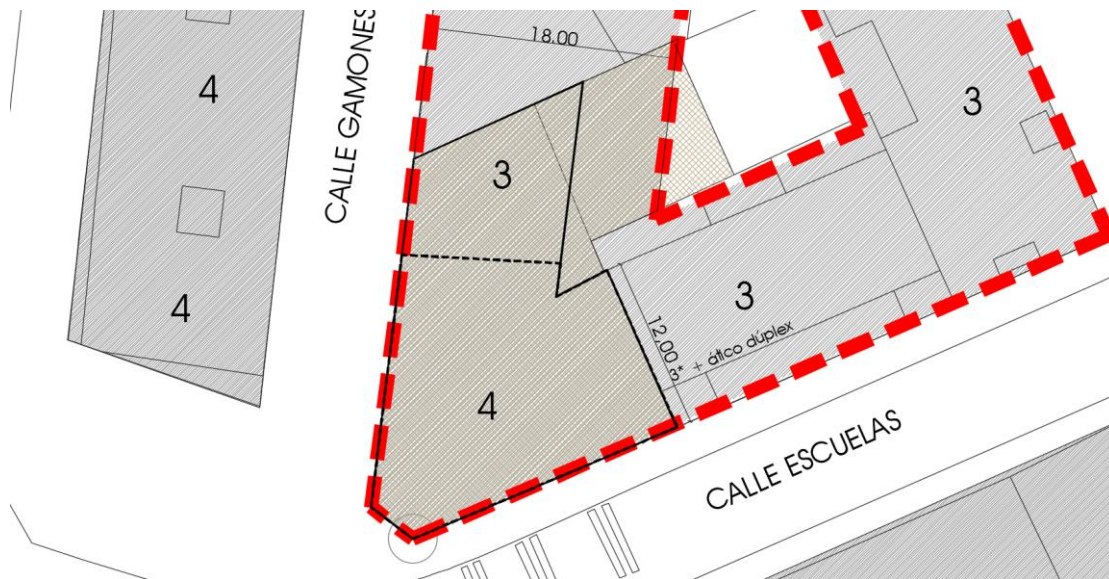
Por estas razones, brevemente explicadas, entendemos que la parcela vacía que es objeto de este estudio de detalle, debe generar un edificio que solvente todas las deficiencias que se dan en ella y se considera que la mejor forma de resolverlas es mediante las modificaciones de ordenación detallada que se exponen en este documento. Para ello se propone una ordenación de volúmenes en la esquina de la parcela que armonice con los fondos de edificación para unas viviendas bien iluminadas y ventiladas y para generar una transición entre las dos alturas que nos encontramos en la realidad, todo ello sin modificar la edificabilidad ni otras condiciones de ordenación general.

A modo esquemático se acompaña la anterior explicación escrita con una imagen en planta y volumétrica de lo que propone el PGOU 2014 y la



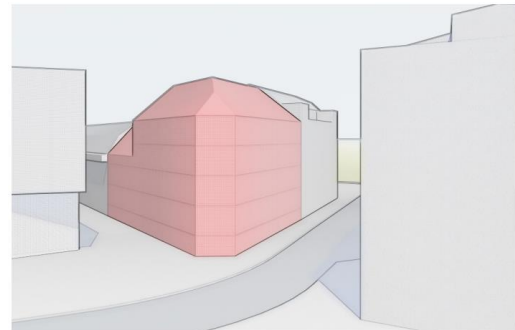
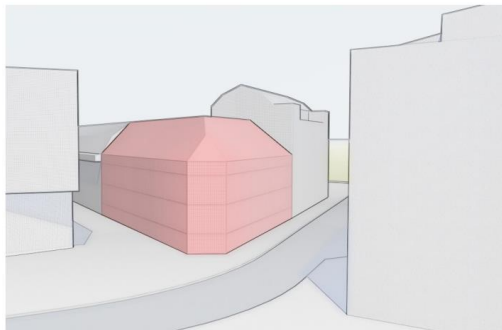
modificación de las condiciones de ordenación detallada que se pretende con el presente estudio de detalle.

En Planta:



En un golpe de vista se ve lo que se pretende hacer. Con las diferentes tramas de relleno y tipos de línea se ve la dimensión de la parcela, lo que el PGOU permite construir en su estado original y lo que se plantea en el estudio de detalle. Además, se aportan volumetrías complementarias.

En volumen:



Edificio que contempla la normativa actual.
Perspectiva de la calle Escuelas.

Se puede ver la medianera, no se alinea a la altura dominante de la calle escuelas; dejando gran parte de la medianera del edificio contiguo al descubierto.



En cumplimiento, entre otros, del artículo 9 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León en cuanto a los deberes de adaptación al ambiente indica lo siguiente:

"Artículo 9 Deberes de adaptación al ambiente

El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su ambiente. A tal efecto se establecen con carácter general y con independencia de la clasificación de los terrenos, las siguientes normas de aplicación directa:

- a) Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo los elementos de cualquier tipo destinados a la seguridad, la publicidad y la decoración, deberán ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.*
- b) [...]*

No nos encontramos ante un entorno protegido ni de especial valor, pero igualmente se debe prestar especial atención a la adaptación al entorno de cualquier construcción conforme al artículo 9 de la LUCYL. En este caso concreto y con respecto a esto debemos señalar la distinción entre el entorno físico inmediato y el entorno urbano.

Por ello, y siguiendo el desglose anterior se pretende reducir el fondo edificatorio que plantea el PGOU de 18,00m y 14,50m, de las calles Gamones y Escuelas, a 12,00m de manera uniforme en toda la parcela. Para materializar el aprovechamiento que corresponde a la reducción de fondo se propone ganar, parcialmente, una planta de altura únicamente en el frente de la calle Escuelas y la esquina con la calle Gamones, no modificando así el aprovechamiento de la parcela. El objetivo principal es la de generar viviendas mejor ventiladas y mejor iluminadas, más salubres, dentro del escenario urbano en el que nos encontramos.

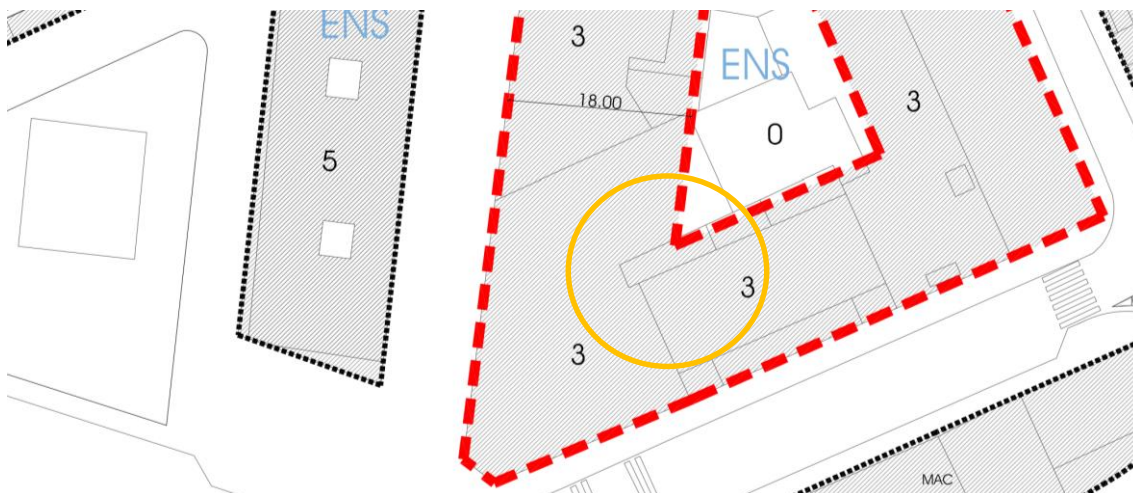


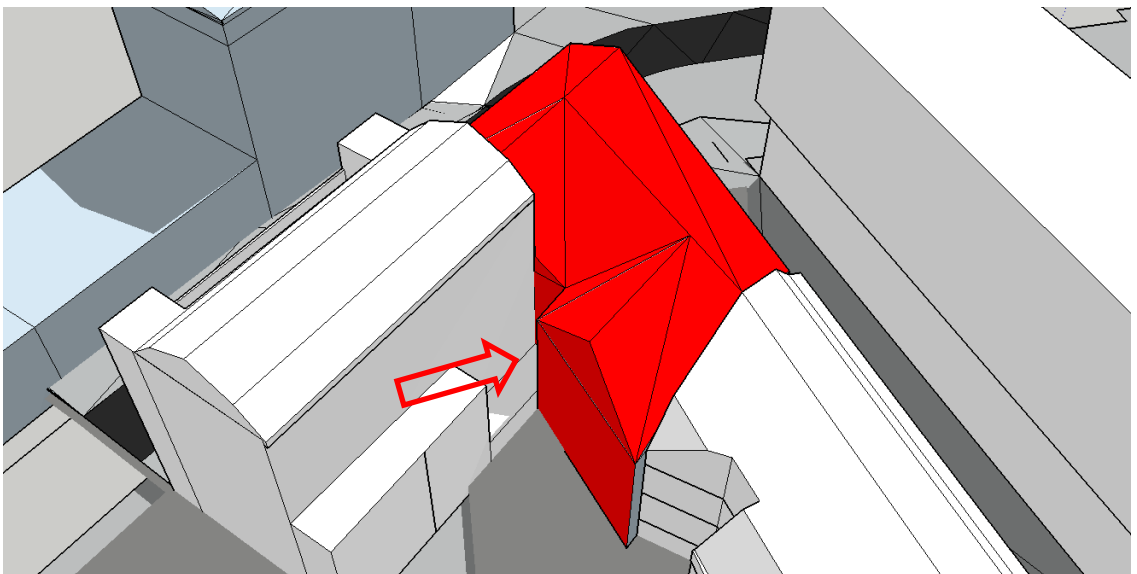
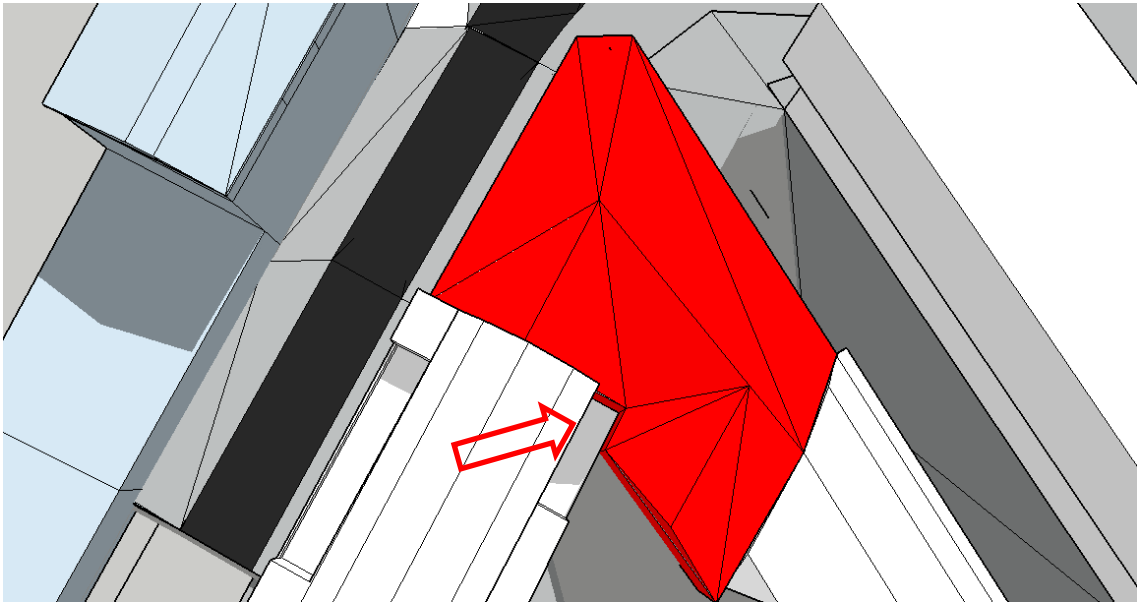
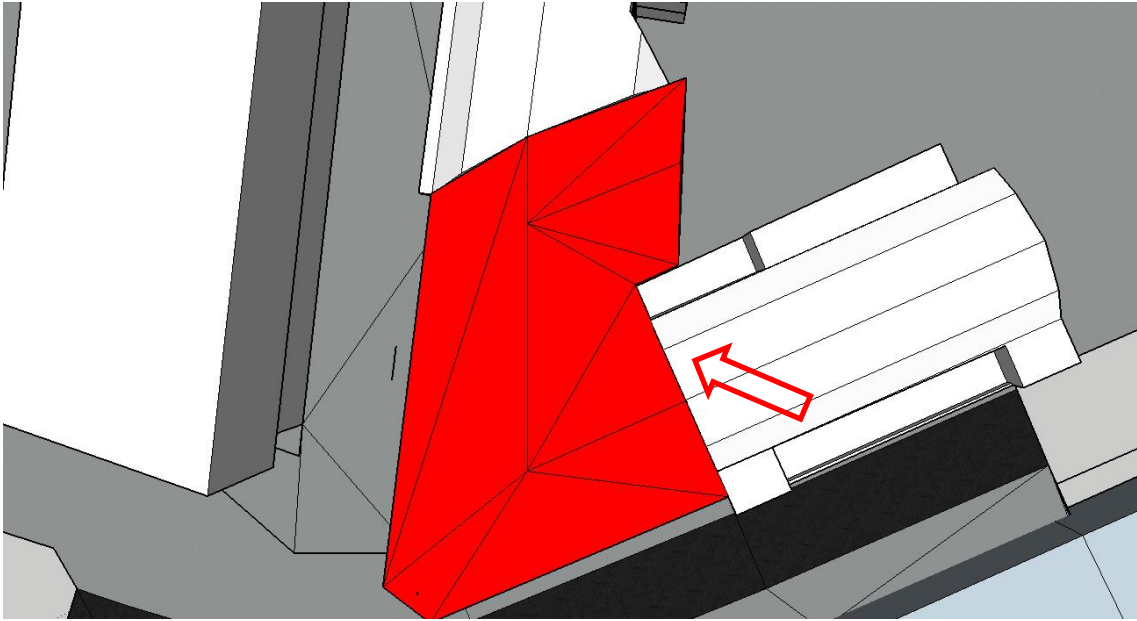
Para integrar esta modificación en el entorno inmediato hay que hablar de edificios colindantes, tanto de la calle Escuelas como de la calle Gamones. La intervención no tiene sentido sin contar con ellos porque son los que generan, también, los condicionantes de la parcela. El edificio existente y colindante de la calle Escuelas, a la altura del número 3, fue construido en 2003, es decir, hace 19 años por lo que está aún dentro del primer tercio de su vida útil (suponiendo esta en 100 años), tiene 4 alturas y ático. En el caso del edificio en la calle Gamones se encuentra construido en el año 1995 (28 años) tiene tres alturas sobre rasante y un fondo sobre los 18,00m. Entendemos que serán los últimos edificios en desaparecer de la manzana. Además, éste último edificio, está conformado por dos pastillas, la primera de ellas se alinea con la calle Gamones y la segunda se encuentra en la esquina conformada por la calle Escuelas y la calle Centro; en este punto también existe una situación de desajuste de alineaciones que se trata en el presente documento.

A nivel urbanístico, es necesario señalar que el PGOU 2014 es el vigente pero se encuentra aprobado provisionalmente una revisión de este planeamiento. Por ello, podemos entender que la vigencia de un documento de ordenación general tiene una vida de entre 8 y 10 años, y la vida útil de un edificio se estima en 100 años. Por ello, no se prevé que los edificios desaparezcan antes de que se modifique el planeamiento por lo que habrá que convivir con este escenario y el edificio que resulte de este estudio de detalle debe ser la solución a la situación existente.

Además, de lo escrito hasta ahora, hay que señalar un punto conflictivo, que no se han indicado en los documentos anteriores, tiene una relación directa con el parámetro de fondo que se propone en el PGOU 2014.

Este punto conflictivo se hace manifiesto en el "cuchillo" que se genera en el interior de la parcela (señalado gráficamente), al plantear el fondo de 18m que se indica en el planeamiento, se abalanza sobre el fondo del edificio colindante de la calle escuelas, generando un espacio deprimido y comprimido que abraza e invade la alineación posterior del edificio, principalmente en planta baja, donde el edificio construido agota el fondo establecido, y notablemente en el resto de plantas, donde el fondo se mantiene en los 12m que se plantea para la parcela. Esta situación se puede comprobar en la siguiente imagen.





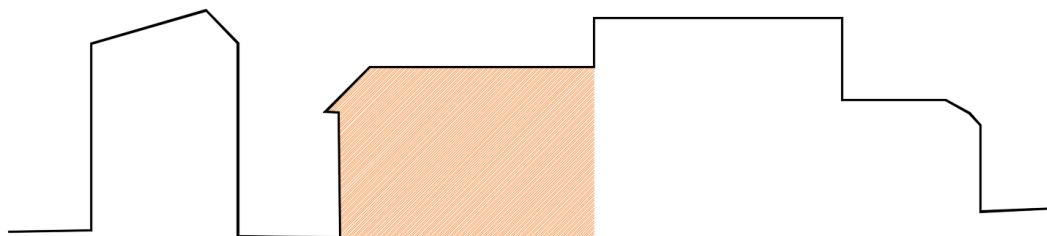


Por todo ello, Tal como se indica hasta el momento, la base del presente instrumento de ordenación detallada se fundamenta en la modificación de los fondos de edificación de la parcela. El fin es evidente, permitir viviendas de mejor calidad y salubridad (mejor iluminadas y ventiladas), y ejecutar un edificio con unas condiciones más respetuosas con sus edificios colindantes. Por lo que estas condiciones por sí mismas, tienen carácter de interés general

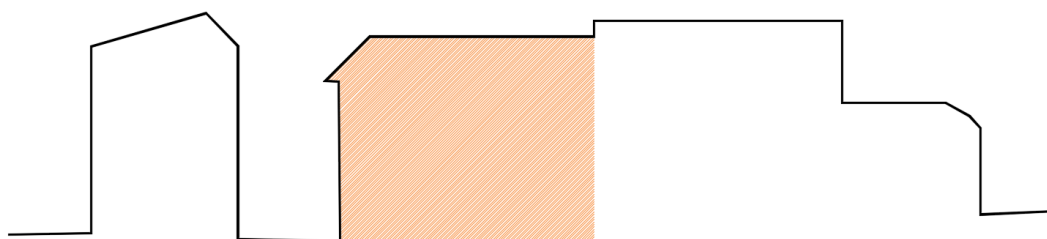
Además de esto, y dado que se reduce el fondo de la parcela para mejora de la ordenación en planta, se plantea también aumentar, de manera parcial, una planta en la esquina formada por el de la calle Escuelas y en el inicio de la calle Gamones. Esta planta parcial se genera con el fin de materializar el aprovechamiento que no se ejecuta en las plantas inferiores al disminuir el fondo de la parcela.

Cabe mencionar que junto con estas modificaciones lleva aparejado una notable mejora en el entorno urbano debido a que también se resuelve la diferencia de altura existente entre los edificios colindantes de la parcela. Con ello se genera un edificio que transiciona de la altura del edificio de la calle Escuelas 3 conectándolo al edificio de la calle Gamones.

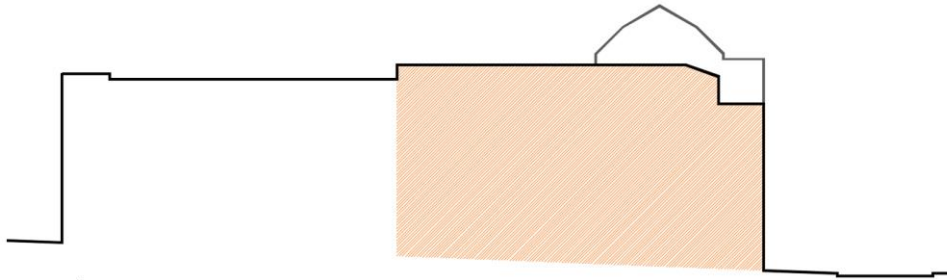
En las siguientes imágenes se puede ver como la integración del edificio es mucho mejor en el entorno urbano con la nueva propuesta. Para ello se muestran el planteamiento de altura que propone el PGOU 2014 y el planteamiento que se hace en el presente estudio de detalle.



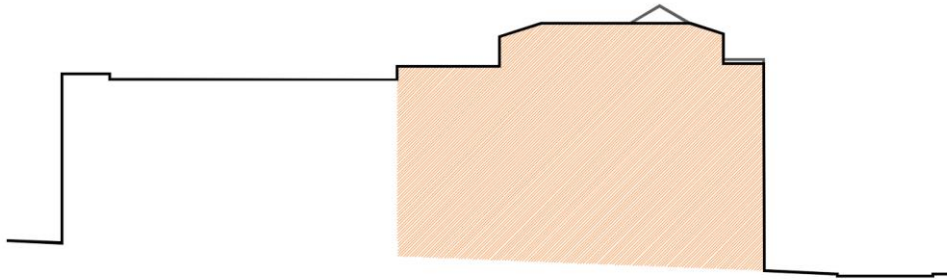
SITUACIÓN ACTUAL - CALLE ESCUELAS



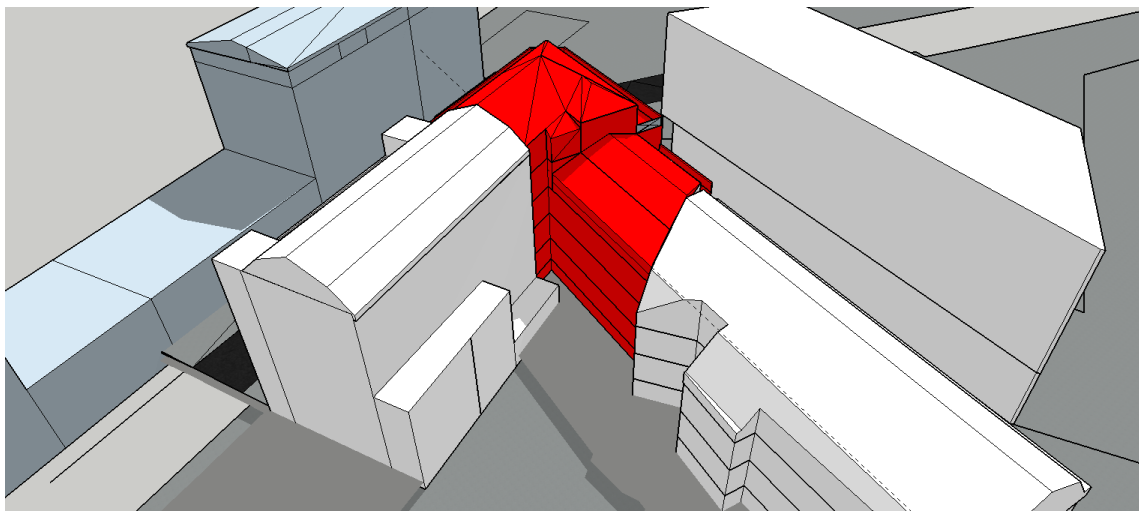
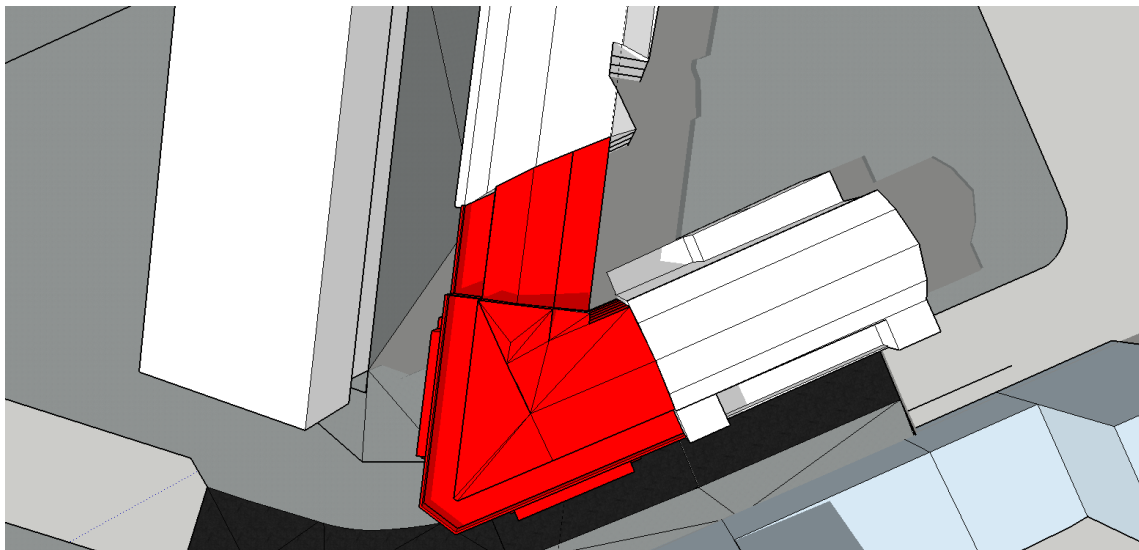
SITUACIÓN PROPUESTA - CALLE ESCUELAS

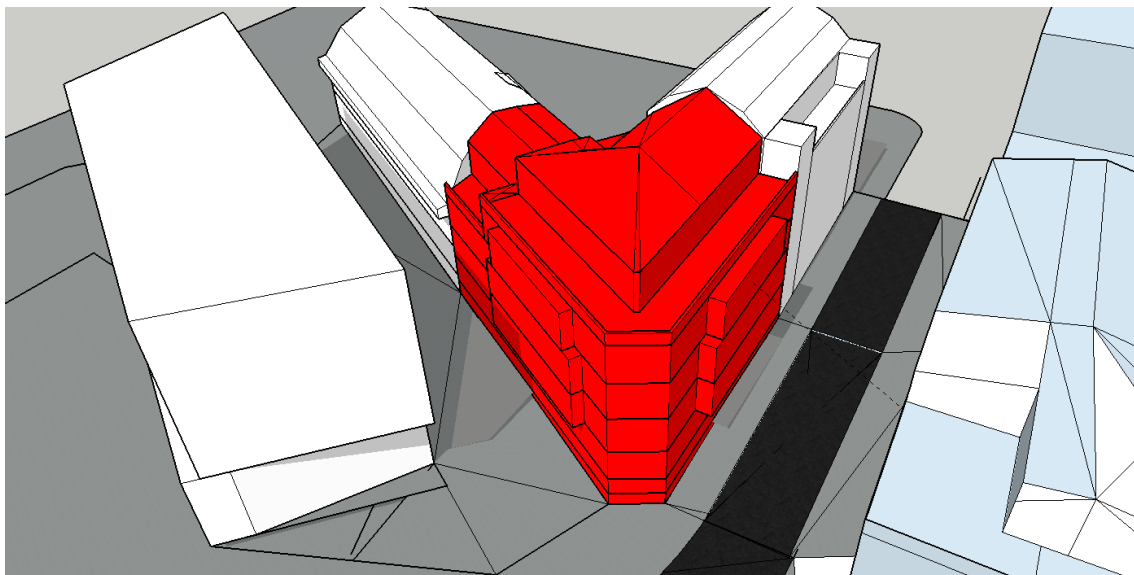


SITUACIÓN ACTUAL - CALLE GAMONES

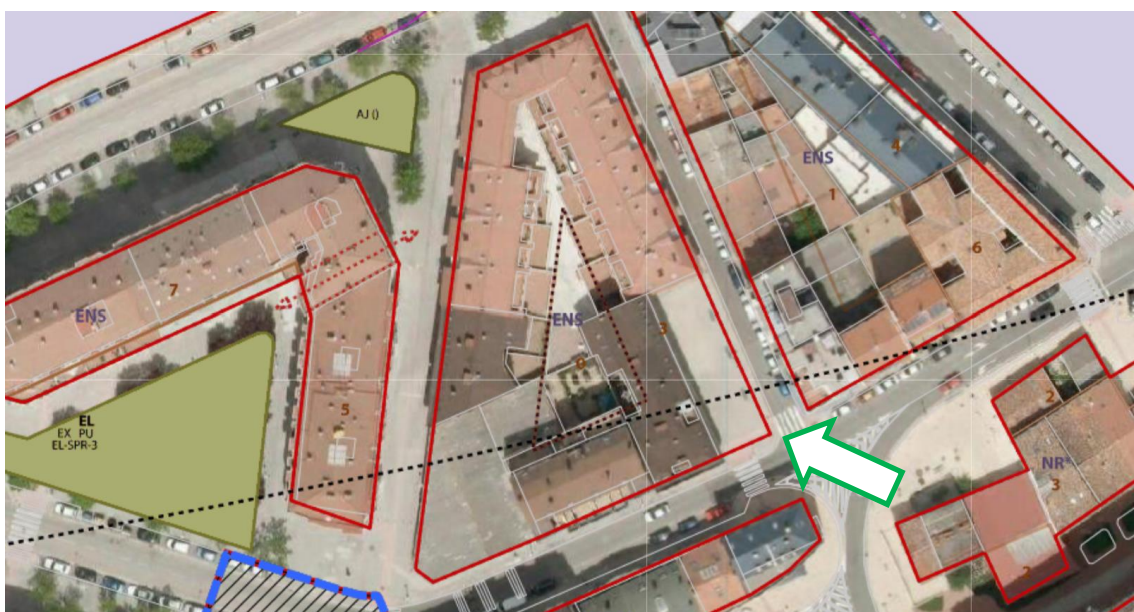


SITUACIÓN PROPUESTA - CALLE GAMONES





El presente estudio de detalle también viene a preocuparse por la diferencia de las alineaciones existentes en la esquina conformada por la calle Centro y la calle Escuelas. En esta zona existe una discrepancia manifiesta entre el PGOU 2014 y la realidad construida como podemos ver en la siguiente imagen:



La alineación de parte de la calle Centro está desajustada con la realidad. La realidad construida es otra propiciada por la existencia en el subsuelo un garaje en régimen de concesión al ser el terreno que se encuentra en la superficie de titularidad municipal.

Se ha buscado información en los servicios de Patrimonio del Ayuntamiento de Burgos pudiendo comprobar que la fecha de inicio de la concesión es del 19/05/1994, para una superficie de 321,40m² y el plazo de la concesión asciende a 50 años (por tanto lleva 29 años en vigor y faltan 21 para finalizar). Por lo que esta situación no tiene perspectiva de ser revertida próximamente.



Por todo lo anterior cabe señalar que el Planeamiento General tiene como misión establecer la ordenación general dentro del municipio para el que se redacta. Por ello, son necesarios los instrumentos de planeamiento de desarrollo, para poder completar o modificar esa ordenación general que establece el precitado documento. Por ello, no es un caso aislado este que nos ocupa, dado que, dentro del municipio de Burgos la situación que ahora tenemos se ha planteado, con características similares en otras ubicaciones como, por ejemplo, en la calle Calzadas nº13 (Aprobación 09/03/2018, aumentando la edificabilidad dentro de los límites que establece la LUCYL) o en la calle Clunia nº 7 (aprobación el 12/03/2020, se modifica el fondo y se generan nuevas plantas sin aumentar la edificabilidad), donde se ha modificado la ordenación detallada de parcelas en suelo urbano consolidado. En el primer caso, principalmente en una situación similar, donde se ha reducido el fondo con el fin de elevar la altura del edificio sin modificar la edificabilidad del mismo; en el segundo, sí se vio afectado este parámetro dentro de los límites establecidos en la legislación.

Para resumir lo indicado hasta el momento, consideramos que la conveniencia de la redacción del Estudio de Detalle y su principal objetivo radica en la necesidad de modificar la alineación interior de la parcela, así como el número de plantas para poder materializar todo el aprovechamiento de origen, modificando el sólido capaz resultante de la ordenación detallada que determina el Plan General vigente. Y también la modificación de las alineaciones de la parcela de la calle Centro con la calle Escuelas para ajustarlo a la realidad. Estas modificaciones de ordenación detallada mejoran sustancialmente a la propuesta porque, por un lado, permite que la iluminación y ventilación de las viviendas sea la más eficiente y salubre posible, que resulte en un menor consumo energético con respecto a la ordenación actual y, por otro lado, mejorando notablemente la imagen urbana y la adaptación ambiental al entorno, generando espacios más uniformes, solucionando la transición entre ambas parcelas generando una nueva fachada cuidada y armonizada con los edificios colindantes. Por todo ello y en cumplimiento, entre otros artículos, del artículo 9 “deberes de adaptación al ambiente” entendemos que estas propuestas mejoran notablemente el resultado propuesto por el PGOU 2014 de Burgos y, por ello, **son de interés público**.

Se añade en este documento tablas comparativas más completas que las presentadas anteriormente. Por ello hay que señalar que los parámetros urbanísticos de la ordenación del Plan General vigente se resumen en el cuadro siguiente:



ORDENACIÓN VIGENTE	
Clase de suelo	Suelo Urbano Consolidado
Superficie de suelo	548,14m ²
Uso característico	Residencial
Ordenanza	Norma Zonal ENS: Ensanche.
Alineaciones	Las reflejadas en el Plano de Ordenación (PO)
Ocupación (área de movimiento)	Bajo rasante: Máximo 100% Planta Baja y superiores: 527,76m ² (por planta)
Nº de Plantas	3 plantas (puede construirse una planta ático)
Edificabilidad	Planta baja, P1 y P2: 527,76m ² x3 TOTAL: 1.583,28m²
Número de viviendas	No tiene establecido un número máximo de viviendas. (se plantean un máximo de 20 viviendas)
Aparcamientos.	1 plaza por vivienda + 1 plaza adicional por cada 100m ² construidos de cualquier otro uso.



Plano PO4 de la ordenación vigente (PGOU 2014).



CONDICIONES DE ORDENACIÓN QUE NO SE ALTERAN.

Parcela: La parcela objeto del presente Estudio de Detalle incluida dentro del Suelo Urbano Consolidado con una superficie de 548,14 m². Este aspecto se mantiene en la nueva ordenación sin modificación alguna.

Uso característico: El uso característico asignado a la parcela de referencia es el Uso Residencial, uso que no se modifica en el presente documento. Tampoco se modifican la compatibilidad de uso en la parcela.

Ordenanza: La Norma Zonal ENS "Ensanche" asignada se mantiene en la propuesta de ordenación. Alineaciones: Las reflejadas en los Planos de Ordenación detallada en suelo urbano (Planos PO-4) del Plan General. Se establecen como alineaciones obligatorias, aspecto que se mantiene en la propuesta.

Edificabilidad: En este caso, la determinación de la edificabilidad asignable a una parcela se tendrá en cuenta que la superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura máxima permitida, en número de plantas, que figura en los planos correspondientes, resultando 1.583,28m². Este dato se mantiene en la ordenación detallada propuesta.

Reserva para plazas de aparcamiento: El planeamiento general vigente establece una dotación de 1 plaza de aparcamiento y 1 plaza adicional por cada 100 m² construidos de cualquier otro uso diferente al de vivienda. Esta reserva se situará en el interior de la parcela, en planta sótano y se mantiene en la nueva ordenación

Nº de Viviendas: El Plan General no establece un número máximo de viviendas para la actuación en suelo urbano consolidado, no obstante se ha estimado un número de 20 viviendas, situadas en todas las plantas incluida la baja y el ático. Con la ordenación del Estudio de Detalle, se mantendría este número de 20 viviendas, situadas en las plantas de baja y el ático. Por tanto, no hay variación en este aspecto por lo que al no existir incremento del 30% o 5 o más viviendas, el terreno no debe incluirse como suelo urbano no consolidado, ni prever el incremento de reservas (Art. 26 y 173.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

CONDICIONES DE ORDENACIÓN QUE SE MODIFICAN EN LA PROPUESTA:

Posición de la edificación: El presente Estudio de Detalle establece la posición de la edificación mediante la definición de un sólido capaz que modifica la ordenación detallada que determina el Plan General vigente, estableciendo nuevas condiciones de volumen, que permitan materializar



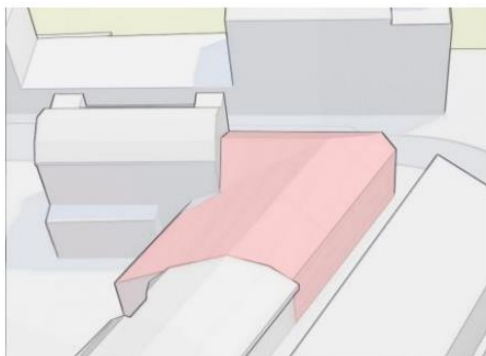
la edificabilidad asignada a la parcela, sin modificarla, con unas nuevas características geométricas del volumen a edificar.

Ocupación/Área de Movimiento: El presente Estudio de Detalle modifica la ocupación máxima de la edificación mediante la definición de un área de movimiento, como área susceptible de ser ocupada por la edificación, que modifica la establecida en el Plan General reduciendo la ocupación en más de un 17%. Así, en cada una de las plantas pasa de 527,76 m² del Plan General a 434,95 m² fijada en el Estudio de Detalle. Esta área de movimiento es el que aparece reflejado en la documentación gráfica del presente documento.

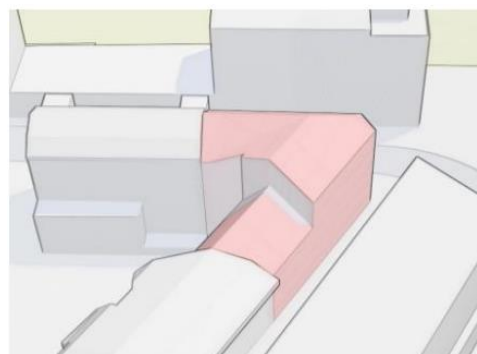
Nº de Plantas: Establece en el planeamiento general una altura máxima de 3 plantas y 0 en el patio de manzana. La Propuesta establece una altura máxima de 4 plantas en la parte de la parcela que se alinea con la calle Escuelas y la esquina con la calle Gamones, 3 en la prolongación de la calle Gamones y 0 en el patio de manzana, todo ello dentro del área de movimiento establecido. Sobre la última planta puede construirse una planta ático (retranqueado) de acuerdo con las condiciones establecidas en las normas generales de edificación del Plan General.

Los parámetros urbanísticos de la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle se resume en el cuadro siguiente:

ORDENACIÓN PROPUESTA	
Clase de suelo	Suelo Urbano Consolidado
Superficie de suelo	548,14m ²
Uso característico	Residencial
Ordenanza	Norma Zonal ENS: Ensanche.
Alineaciones	Las reflejadas en el Plano de Ordenación (PO)
Ocupación (área de movimiento)	Bajo rasante: Máximo 100% Planta Baja y superiores: 434,95m ² (de planta baja a planta segunda y una tercera planta con una superficie de 278,43m ² .
Nº de Plantas	4 plantas en la alineación a la calle Escuelas y esquina con la calle Gamones y 3 plantas en la porción restante de parcela alineada a la calle Gamones (puede construirse una planta ático)
Edificabilidad	Planta baja, P1 y P2: 434,95m ² x3 P3: 278,43m ² TOTAL: 1.583,28m²
Número de viviendas	No tiene establecido un número máximo de viviendas. (se plantean un máximo de 20 viviendas)
Aparcamientos.	1 plaza por vivienda + 1 plaza adicional por cada 100m ² contruidos de cualquier otro uso.



Estado actual



Estado propuesto

01.3 INFORME EMITIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL.

Con fecha de 18/12/2019 se firma digitalmente por parte del Director General de Aviación Civil el informe correspondiente a las afecciones que en su materia tiene el presente estudio de detalle. En él se indica la conveniencia de sustituir la justificación dada por otra más correcta, por lo que donde se dice:

"02.6 SERVIDUMBRE AERONÁUTICA.

La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Burgos. En el plano de Información A1 se representan las líneas de nivel de las superficies delimitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben 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. En particular el ámbito del estudio se encuentra afectado por la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR RWY 04. Las cotas de servidumbre se encuentran aproximadamente por encima de los 960m sobre el nivel del mar, cota que no puede ser sobrepasada por dichas construcciones e instalaciones, las cuales en cualquier caso deberán quedar por debajo de dicha medida, incluidos todos sus elementos, incluidas las grúas de construcción y similares (...)"



Se sustituye por:

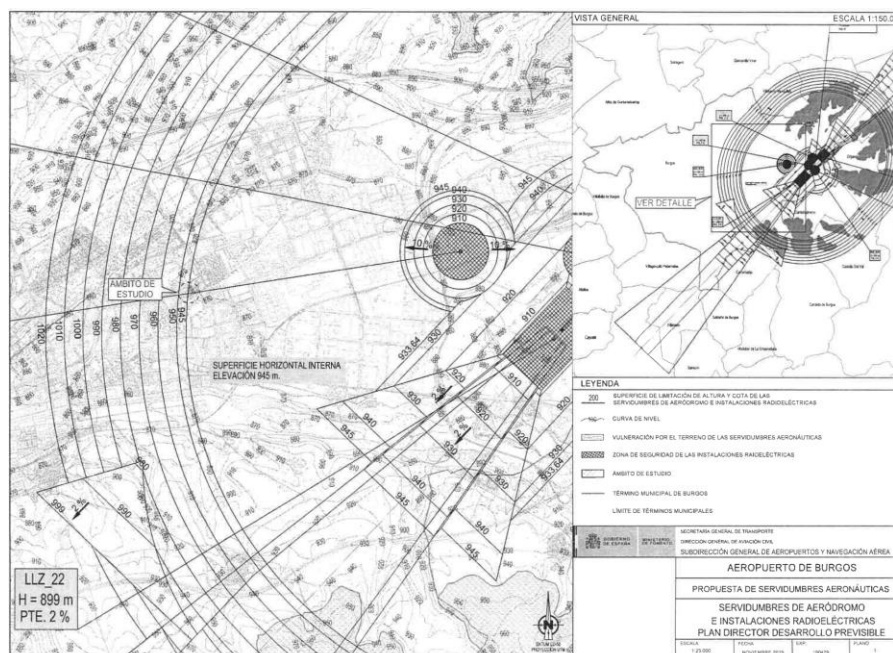
02.6 SERVIDUMBRE AERONÁUTICA.

"La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Burgos.

En el plano de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos [plano que se adjunta al presente informe] se representan las líneas de nivel de las superficies delimitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben 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.

En particular el ámbito del estudio se encuentra afectado por la Superficie de Horizontal Interna y por la Superficie Cónica.

Las cotas de servidumbre se encuentran aproximadamente por encima de los 945 metros sobre el nivel del mar, cota que no puede ser sobrepasada por dichas construcciones e instalaciones, las cuales en cualquier caso deberán quedar por debajo de dicha cota. incluidos todos sus elementos, incluidas las grúas de construcción y similares. [. . .]"





Se considera que con lo especificado en la presente documentación, quedan subsanadas las deficiencias del ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y ALINEACIONES DENTRO DE LA MANZANA DELIMITADA POR LA CALLE ESCUELAS, CALLE SEVERO OCHOA, CALLE CENTRO Y CALLE GAMONES, EN EL BARRIO DE GAMONAL EN BURGOS.

En Burgos, junio de 2023.

CONFORME

LA PROPIEDAD

D. José García Hoyos

DNI 13067658 R

Vianpro S.L.

CONFORME

EL ARQUITECTO

Francisco García Hurtado.

22.989(COAM)



logoG.jpg

propiedad/////////
VANPRO S.L.
Arquitecto/////////
Francisco García Hurtado,
COAM 22.989

ubicación/////////
C/ ESCUELAS
C/CENTRO
C/GAMONES
C/SEVERO OCHOA
BURGOS

Plano/////////
PLANTA ESTADO PROPUESTO -
ALTURAS PGOU
Grupo/////////
urbanismo

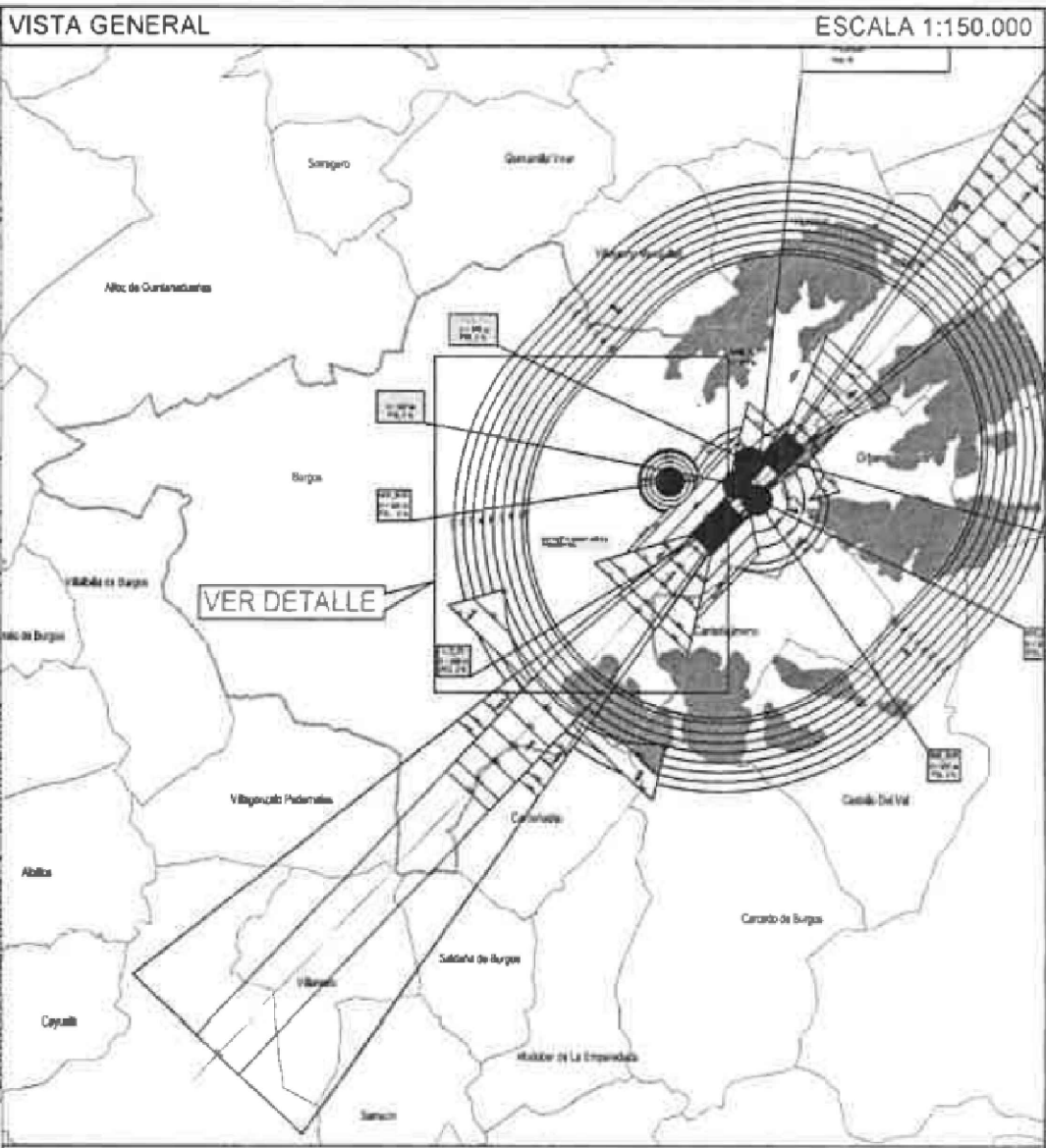
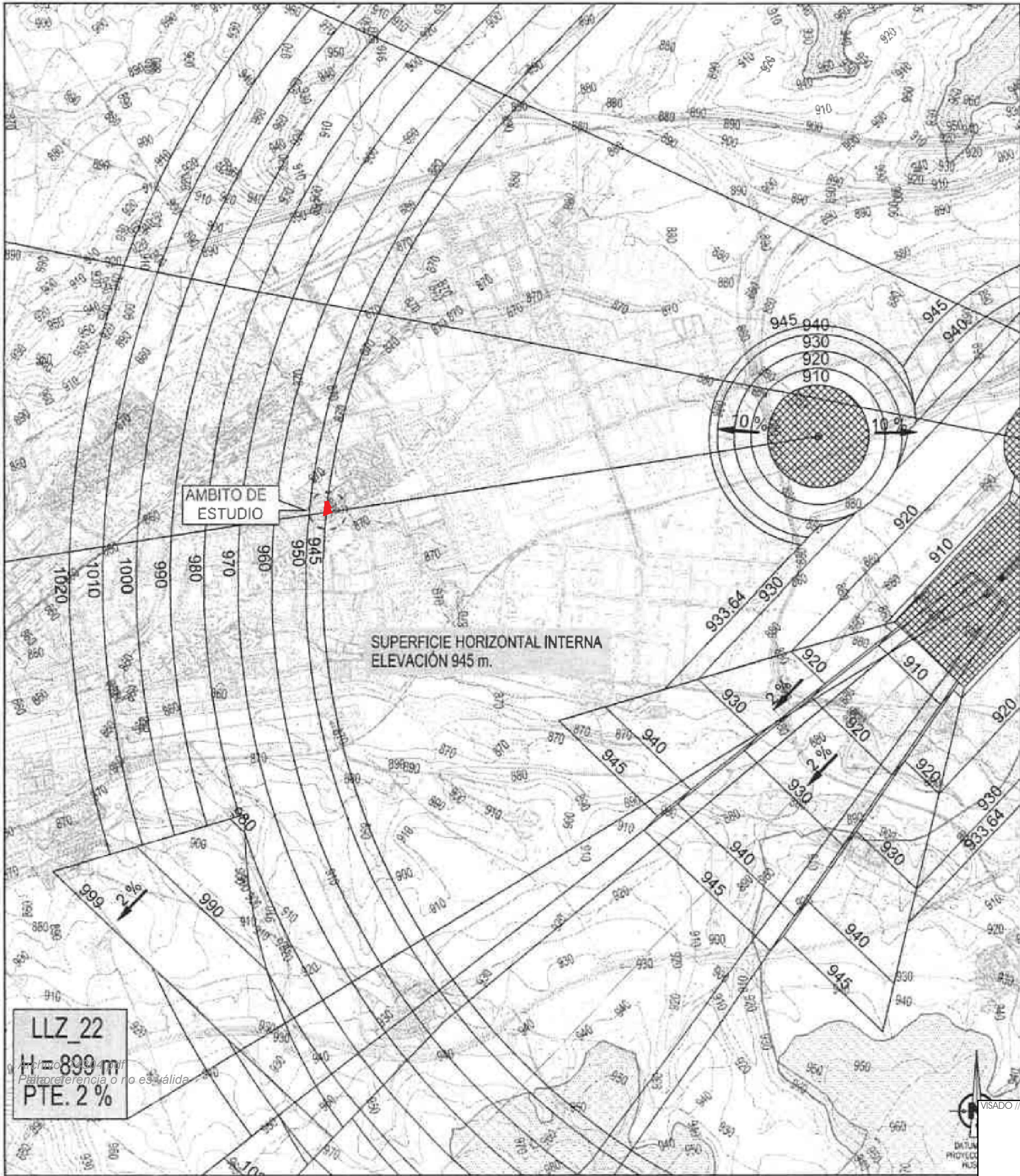
Estudio de detalle ///////////
ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES Y
ALINEACIONES EN LA MANZANA DELIMITADA POR LA CALLE
ESCUELAS, CALLE SEVERO OCHOA, CALLE CENTRO Y CALLE
GAMONES EN EL BARRIO DE GAMONAL (BURGOS).

fecha/////////
JUN-2023

escala/////////
1:400

nº de plano///
R-01

VISADO ///////////
COABURGOS



LEYENDA	
	SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURA Y COTA DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
	CURVA DE NIVEL
	VULNERACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
	ZONA DE SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
	AMBITO DE ESTUDIO
	TÉRMINO MUNICIPAL DE BURGOS
	LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE FOMENTO
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

AEROPUERTO DE BURGOS
PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO

VISADO COABURGOS

logoG.jpg

Propiedad:
VIANPRO S.L.
Arquitecto:
Francisco García Hurtado
COAM 22.989

Ubicación:
C/ ESCUELAS

Plan:
SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS
grupo: urbanismo

Estudio de detalle:
ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES Y ALINEACIONES EN LA MANZANA DELIMITADA POR LA CALLE ESCUELAS, CALLE SEVERO OCHOA, CALLE CENTRO Y CALLE GAMONES EN EL BARRIO DE GAMONAL (BURGOS).

Fecha:
JUN-2023

Escala:
Sin escala

Nº de plano:

R-02