

Estudio de Detalle
EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
C/ Clunia, Nº 7 – Burgos
DICIEMBRE de 2017.

Promotor: Comunidad de Propietarios

Arquitecto: Jesús Tomás Serna Iglesias.

ESTUDIO DE DETALLE CALLE CLUNIA 7, BURGOS
NOVIEMBRE 2017

**Estudio de Detalle
EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
C/ Clunia, Nº 7 – Burgos
Junio de 2017.**

**Promotor: Comunidad de Propietarios
Arquitecto: Jesús Tomás Serna Iglesias.**

MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
CALLE CLUNIA, Nº 7 (BURGOS)

ÍNDICE

DI DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 OBJETO Y EMPLAZAMIENTO

1.2 ANTECEDENTES

1.3 MARCO LEGAL

1.3.1. Normativa urbanística de aplicación

1.3.2. Tramitación

1.4 CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES DE LA PARCELA EN SU ESTADO ACTUAL SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

1.5 OTROS ASPECTOS URBANÍSTICOS A SEÑALAR

DN DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1 OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.2 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

2.3 JUSTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS REGULADORAS ESPECÍFICAS DEL PGOU PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

2.4 REGULACIÓN NORMATIVA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE. JUSTIFICACIÓN DE EXTREMOS DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

2.5 INTERÉS PÚBLICO. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.6 ESTADO ACTUAL Y ESTADO MODIFICADO. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS RESPECTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PREVIA

2.7 VALORACIÓN ACTUALIZADA (estudio de mercado y determinación del valor)

2.8 RESUMEN EJECUTIVO

2.9 OTRAS DETERMINACIONES. RELACIÓN CON LA NORMATIVA SECTORIAL

3. ANEXOS INFORMATIVOS A LA MEMORIA

3.1. ANEXO 1. NOTAS SIMPLES INFORMATIVAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE BURGOS Y DATOS CATASTRALES

3.2. ANEXO 2.

3.3. ANEXO 3

3.4. ANEXO 4. DETERMINACIONES ACÚSTICAS VIGENTES EN EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

4. PLANOS

PI- PLANOS DE INFORMACIÓN

PI-01. SITUACIÓN.

PI-02 ORDENACIÓN ACTUAL

PI-03 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

PI-04 VOLÚMENES EDIFICADOS

PI-05 CARTOGRAFÍA DIGITAL CATASTRO, ORTOFOTO Y PGOU

PO- PLANOS DE ORDENACIÓN

PO-01. ORDENACIÓN SOBRE PLANO 4 DEL PGOU.

PO-02 VOLÚMENES PROPUESTOS

PO-03 PLANTAS, ALZADOS Y SECCIÓN PROPUESTOS.

PO-04 ALINEACIÓN PROPUESTA

PO-05 PLANTAS Y ALZADOS A ESCALA 1/250 FORMATO A-3

5 DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO

5.1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

DI DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. OBJETO Y EMPLAZAMIENTO

El objeto del presente documento es la formulación de un Estudio de Detalle sobre terrenos de suelo urbano consolidado situados en la calle Clunia nº 7 de la ciudad de Burgos, con los contenidos que más adelante se señalarán.

Catastralmente, corresponde la siguiente referencia catastral 2889004VM4828N.

La edificación figura inscrita en el registro de la propiedad nº 1 de Burgos al tomo 2.199, libro 250, folio 234 vuelto y 235, finca registral nº 17.681 (se acompañan notas simples registrales de las referidas fincas en el anejo nº 1 del presente documento).

El edificio sito en dicha parcela se segrega en viviendas individuales, no existiendo una división horizontal propiamente dicha. La relación de titulares a día de hoy es la que sigue:

D. Ángel Martín Abad, con DNI. 12937580-B.

Dª. Agustina Martín Abad, con DNI. 13033546-K; y herederos de D. Antonio Martín Abad con DNI. 12937522- E, (Propietarios de Bajos y Bajo cubierta)

D. Diego Ruíz Labraga (Propietario de 1ª Dcha.) con DNI. 71276179-F.

D. Ignacio Sienes Antón (Propietario de 1ª Izq.) con DNI. 13122152-P.

D. José Luís Mata Delgado y Dª. Cristina Delgado Pérez (Propietaria de 2ª Dcha.) con DNI. 12917831-L.

Dª. Mª Soledad Pampliega Rodríguez (Propietaria de 2ª Izq.) con DNI. 45038687-H.

D. Julio Ángel Rubio Moral (Propietario de 3ª Dcha.) con DNI. 13054201-E.

Dª María Dolores Gómez Esteban (Propietario de 3ª Izq.) con DNI. 13072795-D.

Dª. María Araceli Rioja Vilumbrales (Propietario de 4ª Izq.) con DNI. 13270111-P.

D. Carlos Miranda Hernando (Propietario de 4ª Dcha.) con DNI. 03777459-P.

PROMOTOR DE LA INICIATIVA

El promotor de la iniciativa de redacción del presente Estudio de Detalle así como del resto de las actuaciones habidas hasta el presente momento y que son seguidas en el expediente administrativo Ruinas 32/2010 es la Comunidad de propietarios de la Calle Clunia Nº 7 de la ciudad de Burgos con CIF E- 09091406, representada en todo momento por su presidente.

Es redactor del presente estudio el arquitecto D. Jesús Tomás Serna Iglesias, colegiado Nº 177 del COACYLE, con domicilio a efectos de notificaciones y comunicaciones en Calle Vitoria 17, despacho 901; 09003 de la ciudad de Burgos.

ÁMBITO

El ámbito del Estudio de Detalle será la parcela (solar) de forma trapezoidal, resultante de la efectiva realización del proyecto de derribo presentado ante el Ayuntamiento de Burgos como consecuencia de la declaración de ruina decretada en marzo de 2011.

USOS ACTUALES Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Actualmente la parcela se encuentra ocupada por la edificación a demoler sita en el número 7 de la calle Clunia de la ciudad de Burgos, contando con edificaciones a ambos lados de la misma (en el lindero sureste, la correspondiente a C/ Clunia 9 y en el lindero noroeste, la correspondiente a la fachada en la calle Clunia del

ESTUDIO DE DETALLE CALLE CLUNIA 7, BURGOS

NOVIEMBRE 2017

edificio existente en la calle Petronila Casado Nº 12) y el fondo de la misma que ocupa parte del patio de manzana que forman las edificaciones existentes entre las calles Petronila Casado, Clunia, Alfonso X el Sabio y calle Cristóbal Colon.

Físicamente, los terrenos constituyen una poligonal de cinco lados cuya forma general sería sensiblemente rectangular, con los linderos y superficies que se contienen en la descripción física y gráfica que se incluye en planos. Las dimensiones no coinciden con Catastro, donde figura una superficie de 381 m². En la documentación registral tampoco consta la superficie de parcela. Para la redacción de este documento optamos por la medición real que es la siguiente:

a) Superficie:

367,22 m²s (toda la planta de la parcela ocupada por los pisos así como el bajo comercial cuyo fondo es superior a la fachada trasera de los pisos).

b) Linderos:

Norte, con línea medianera de parcela 02 de la manzana 28890 correspondiente al patio abierto a cota 0,00 m de la calle Alfonso X el sabio Nº1, en línea recta de 16,19 metros.

Sur, con vía pública, calle Clunia nº7 en línea recta de 12,00 metros.

Este, con línea medianera de parcela 02 de la manzana 28890 correspondiente al edificio de nueve alturas de la calle Alfonso X El Sabio nº1 dos líneas recta de 13,50 y 11,81 metros

Oeste, con línea medianera de parcela 01 de la manzana 28890 en línea recta de 30,42 metros correspondiente al patio abierto a cota +4,00 m de la calle Petronila Casado nº10 y nº 12, patio de manzana compartido con el resto de los edificios de la manzana cerrada.

Actualmente la parcela objeto del presente proyecto se encuentra ocupada por una edificación de cinco alturas (Bajo + IV) con vivienda habitable en bajo cubierta, todo ello sin régimen de propiedad horizontal. La edificación original está inscrita en el Registro de la Propiedad como un todo, del que se fueron segregando cada uno de los inmuebles que los componen.

La planta baja ocupa la totalidad de la parcelas y comprende portal y local comercial.

Las plantas piso, del primero al cuarto, mas el bajo cubierta se destinan a vivienda, con un total de nueve unidades.

Se disponen dos viviendas por planta piso y una en la planta de bajo cubierta, organizándose la misma alrededor de una caja de escalera y un patio. Cada una de las viviendas constan de comedor, estar, cocina, dos dormitorios, hall, pasillo y baño.

En la actualidad el edificio en su totalidad se encuentra desocupado motivado por la declaración de ruina del mismo.

Cuenta con la totalidad de servicios urbanísticos y accesos pavimentados, presentando la condición de solar.

1.2. ANTECEDENTES

Los directos antecedentes urbanísticos ligados al presente Estudio de Detalle son los contenidos en el vigente Plan General de Ordenación Urbana vigente aprobado en 2.014, si bien cabe señalar que ya el anterior PGOU de 1999, del que el vigente constituye su Revisión y Adaptación, establecía similares condiciones de ordenación para el solar.

Con fecha 13 febrero de 2012, se presentó un Estudio de Detalle promovido por la Comunidad de Propietarios del edificio sito en C/ Clunia Nº 7 en el que se solicitaba la **modificación de los volúmenes** y un **ajuste de las alineaciones** en la parcela respecto de lo establecido en el PGOU de Burgos del año 99.

Con fecha 21 de abril de 2010, fue promovida por la Comunidad de Propietarios del edificio sito en C/ Clunia Nº 7 de la ciudad de Burgos la **declaración de ruina** del mencionado inmueble concedida por Decreto de Alcaldía de marzo de 2011.

Actualmente, sobre el solar existe una edificación pendiente de demolición y no existe ningún tipo de cautela o protección edificatoria (catálogo) que afecte a los terrenos objeto de este documento.

1.3 MARCO LEGAL

1.3.1. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

El presente Estudio de Detalle se elabora en el marco de la legislación aplicable en materia de suelo y valoraciones (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), ordenación del territorio (Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León) y urbanismo (Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y Ley

ESTUDIO DE DETALLE CALLE CLUNIA 7, BURGOS NOVIEMBRE 2017

4/2008, de 15 de septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo) y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

La redacción del presente Estudio de Detalle se desarrolla de acuerdo con lo establecido en la legislación autonómica aplicable básica, como es la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL), y sus modificaciones posteriores actualmente vigentes, así como el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL), y sus modificaciones posteriores actualmente vigentes. En particular el documento se elabora prestando especial atención a lo estipulado en el artículo 45 de la LUCYL, y en los artículos 131 y posteriores del RUCYL, preceptos que señalan el régimen básico de este tipo de instrumentos:

Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto (...) en suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.

Como luego se verá, se trata de modificar concretos aspectos de la ordenación detallada del solar, en cuanto volumen edificable, por cuanto el presente Estudio de Detalle se acomoda al régimen legal señalado.

Artículo 173 del RUCyL.

Tal como indica el artículo 173 del RUCyL, titulado Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población, para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable, este es nuestro caso, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación. La aprobación inicial tuvo lugar el día 30 de julio de 2015.

Tal como acreditamos mediante las notas registrales los propietarios no han variado durante este período de tiempo.

PLANEAMIENTO MUNICIPAL

En el municipio de Burgos se encuentra actualmente vigente el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos (PGOUB), cuya Revisión y Adaptación fue aprobada definitivamente de forma parcial mediante ORDEN FYM/221/2014, de 28 de marzo.

VISTA la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, así como la legislación básica del Estado integrada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo. En su virtud, esta Consejería de Fomento y Medio Ambiente DISPONE:

Aprobar definitivamente de forma parcial la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, conforme al documento aprobado por el Ayuntamiento el 14 de marzo de 2014, suspendiendo el ámbito afectado por el sentido desfavorable del informe sectorial de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental de fecha 7 de marzo de 2014, respecto del que se concede al Ayuntamiento de Burgos un plazo de tres meses para que presente un informe favorable de dicho organismo respecto de dicho ámbito. Por otra parte se corrige directamente lo relativo al sector S-33.01 en los términos indicados en su fundamento de Derecho IV.

Este instrumento de planeamiento general contiene las determinaciones de ordenación detallada referidas al ámbito que nos ocupa.

La parcela donde se encuentra la edificación existente, se sustenta sobre suelo clasificado como **Suelo Urbano** en la categoría de **consolidado** y su uso, según determina el PGOU de Burgos, se encuentra incluida dentro de la Norma Zonal ENS Edificación entre medianerías, tal y como se observa en el Plano PO-4 de Ordenación del PGOU (2014), regulándose sus características en este tipo de suelo, de conformidad a lo establecido en los artículos 293 y siguientes.

Se trata de edificación entre medianerías con linderos laterales a las edificaciones existentes en C/ Clunia 7 y la prolongación de la edificación en la C/ Clunia del edificio sito C/ Petronila Casado 12.

1.3.2. TRAMITACIÓN

El presente instrumento de planeamiento constituye un Estudio de Detalle promovido por iniciativa privada para presentar en el Ayuntamiento de Burgos, conteniendo la documentación completa y conforme a las determinaciones normativamente señaladas, para que dicha Administración Pública proceda a iniciar su trámite como se indica en el art. 154.1 del RUCYL, que se abre con la aprobación inicial del mismo por parte del órgano municipal competente.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LUCYL y 153 del RUCYL que la desarrolla, una vez elaborados los instrumentos de planeamiento urbanístico y dispuesto para su aprobación inicial, previamente a la misma el Ayuntamiento debe solicitar una serie de informes con los efectos y alcance que en dichos preceptos se señalan. Además de ello, deberá tenerse en cuenta la ITU 1/2011 sobre *Emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico*, aprobada mediante orden FOM/2008/2011, de 22 de febrero, dirigida a la correcta interpretación y aclaración de estos aspectos procedimentales de la Ley de Urbanismo y Reglamento y su relación con la normativa sectorial.

Una vez tramitado el documento de conformidad con dichos preceptos corresponderá al Ayuntamiento de Burgos su aprobación definitiva toda vez que, tratándose de un instrumento de planeamiento que aborda determinaciones de ordenación detallada, corresponde a dicha administración la resolución del expediente.

En cualquier caso, este documento se remite en todo lo que atañe a los aspectos de procedimiento y tramitación del documento a lo que se determine por el Ayuntamiento de Burgos en su calidad de administración competente.

APROBACIÓN INICIAL

El 27 de julio de 2015 el Consejo de la Gerencia Municipal de Fomento acordó proponer la **aprobación inicial** a la Junta de Gobierno Local el Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes y ajuste de alineaciones en parcela sita en calle Clunia Nº 7 promovido por la Comunidad de Vecinos del Inmueble calle Clunia Nº 7.

En dicha reunión del Consejo de la Gerencia Municipal de Fomento, se solicitó por diversos miembros y con carácter previo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, una **justificación más clara** del incremento de edificabilidad propuesto así como se valore qué es mejor para el Ayuntamiento, la monetarización del aprovechamiento de cesión que le corresponde sobre el incremento de edificabilidad propuesto o la negociación con la propiedad de su venta, o si no, que se destine el importe económico al parque de viviendas municipal.

Con fecha 30 de julio de 2015, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Burgos acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle, con la siguiente prescripción: *"previamente a la aprobación definitiva deberá completarse el apartado 2.8 del documento para concretar las condiciones en que se hará efectiva la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento de Burgos"*.

ALEGACIONES

Abierto el período de información pública no se han presentado alegaciones contra dicho acuerdo.

INFORMES SECTORIALES

Requeridos los informes sectoriales según establece el artículo 153 del RUCyL, estos han sido emitidos según consta en el expediente, debiendo destacar los emitidos por la Dirección general de Aviación Civil el día 7 de octubre de 2015 y por la Dirección General de la Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Junta de Castilla y León emitido el día 22 de enero de 2016.

En el emitido por la Dirección general de **Aviación Civil** se requiere la incorporación en el documento de un plano de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos referenciado al ámbito del estudio de Detalle, dejando además constancia del texto recogido en el primer párrafo del apartado 3.2 de dicho informe sectorial.

El informe emitido por la Dirección General de **Vivienda, Arquitectura y Urbanismo** de la Junta de Castilla y León, contiene, por remisión al Informe del Servicio de Urbanismo de 14 de diciembre de 2015 en el que se basa, dos tipos de consideraciones:

PRIMERA.- Deberá ajustarse el parámetro de la altura a lo que se establece en el artículo 294.8 de la Normativa del PGOU Burgos (planta de ático y torreones).

SEGUNDA.- Deberá justificarse del el interés público del aumento de altura y de edificabilidad propuesto.

ESTUDIO DE DETALLE CALLE CLUNIA 7, BURGOS NOVIEMBRE 2017

El último informe de la Gerencia Municipal de Fomento data del 28 de junio de 2016 y hace referencia a imperiosa necesidad de subsanar las prescripciones concretas incluidas en el informe de la Dirección General de la Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Junta de Castilla y León emitido el día 22 de enero de 2016.

DOCUMENTO REFUNDIDO

Por tanto, con el presente documento de estudio de detalle refundido se recogen todas las indicaciones y rectificaciones de errores puestas de manifiesto por los servicios técnicos y jurídicos de la Gerencia de Fomento del Excmo. Ayuntamiento de Burgos e informes sectoriales siendo documento suficiente para el fin y objetivo previsto cumpliendo en todo momento con las determinaciones normativas tanto de la Ley y el Reglamento de Castilla y León como de la nueva normativa urbanística municipal aprobada con la revisión y modificación del plan general de ordenación urbana de Burgos de diez de abril de dos mil catorce.

1.4 CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES DE LA PARCELA EN SU ESTADO ACTUAL SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

Físicamente los terrenos forman parte de una manzana cerrada urbana, con ordenación entre medianeras, que el vigente PGOU denomina de “alineación a vial”, siendo dicha alineación el elemento más definitorio de tal ordenación.

La edificación colindante con los presentes terrenos por su margen derecho o lindero este, cuenta con una altura de planta baja más seis alturas más (ENS 7) y también con una altura de planta baja más ocho alturas más (ENS 9), mientras que para el resto de la manzana se han señalado planta baja más cuatro (ENS 5) y planta baja más cinco (ENS 6). Por su margen izquierdo o lindero oeste, la edificación cuenta con planta baja más cuatro alturas (ENS 5).



Imagen edificación frente de fachada a calle Clunia.

Urbanísticamente los aprovechamientos asignados a la presente parcela de suelo urbano consolidado, son los que se derivan de su calificación en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, todo de acuerdo con los contenidos de sus planos de ordenación y de la regulación de las NNUU del mismo, que sintetizamos a continuación:

ESTUDIO DE DETALLE CALLE CLUNIA 7, BURGOS NOVIEMBRE 2017

En el apartado 4 e) del artículo 294 se indica como queda establecido un **fondo edificable obligatorio** con carácter de alineación interior **que aparece grafiado el plano PO-4**, en nuestro caso hoja 34-a.

En el mismo apartado también se señala que la **configuración volumétrica** será la reflejada por las alturas grafiadas y las **líneas de cambio de altura**, debiendo cada plano de paramento visible entre dos zonas de alturas diferentes recibir un tratamiento de fachada.

En el apartado 6 a) del artículo 294 para 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 correspondiente.

En la parcela figura la línea que representa el cambio de altura entre las cinco (5) que corresponden al edificio principal y el uno (1) de la edificación en patio de manzana.

La superficie asignada las cuatro plantas piso viene definida por la línea de cambio de altura señalada en planimetría delimitando una superficie de 192,46 m²s. La mencionada línea no es paralela a la alineación distando 15,70 m en el lindero este y 15,20 m en el oeste.

Con los anteriores parámetros se obtienen los siguientes aprovechamientos urbanísticos en la parcela según la ordenación vigente, de acuerdo con las mediciones que arrojan los planos incluidos en la documentación gráfica, a las que nos remitimos:

Número de plantas	Superficies	Edificabilidad
1	174,76 m ² s	174,76 m ² s
5	192,46 m ² s	962,30 m ² s
TOTAL	367,22 m ² s	1.137,06 m² s

La total superficie de los terrenos en su estado actual es de **367,22 m²** correspondiendo una superficie edificable de **1.137,06 m²**.

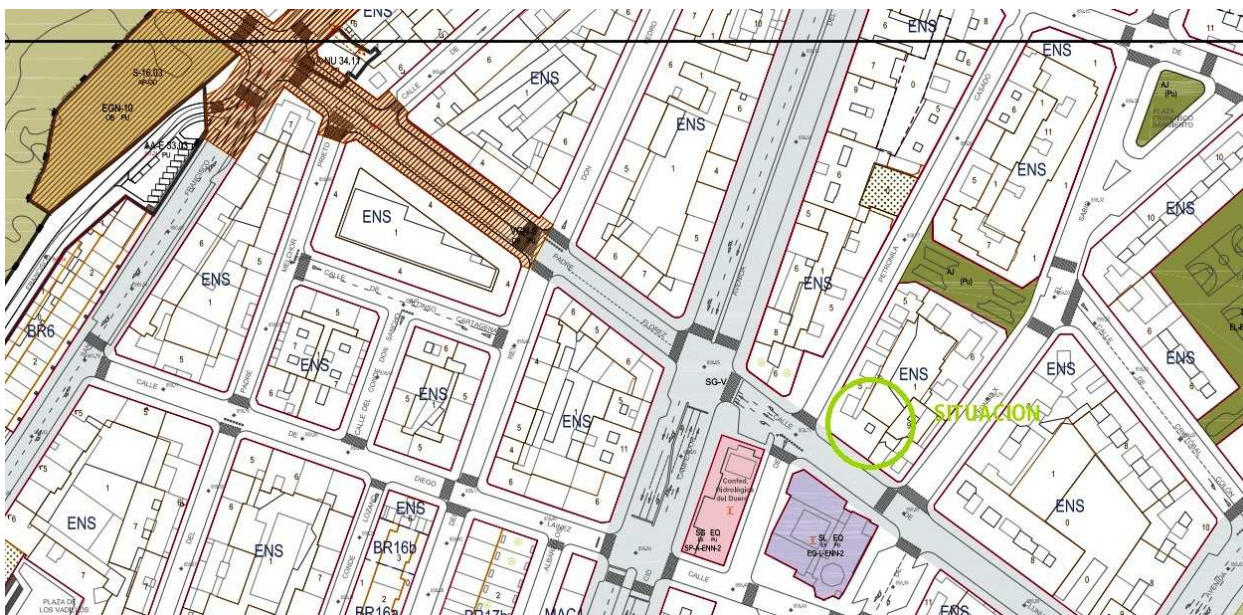


Imagen de la ordenación urbanística de los terrenos según los planos de ordenación del vigente PGOU.

1.5 OTROS ASPECTOS URBANÍSTICOS A SEÑALAR

Conviene señalar algunas cuestiones adicionales desde el punto de vista urbanístico que afectan al presente Estudio de Detalle.

Como se señaló, los terrenos en cuestión carecen de afección de protección o catalogación edificatoria. No se encuentran tampoco afectos a ningún tipo de Plan. Aparte de ello, como se señaló, aunque los terrenos no se encuentran actualmente libres de edificación existe un expediente de ruina lo que supone la demolición del edificio existente, habiendo sido presentado Proyecto de Demolición.

2. MEMORIA VINCULANTE

En los siguientes apartados se expresan y justifican los objetivos y propuestas de ordenación del presente Estudio de Detalle de conformidad con lo establecido en el artículo 136 del Reglamento de urbanismo de Castilla y León y se justifica así mismo, los requerimientos realizados por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos y los informes sectoriales.

2.1 OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado se redacta con el objeto de modificar ciertas determinaciones puntuales de la ordenación detallada para los terrenos situados en la calle Clunia, nº 7, de la ciudad de Burgos, todo ello en base al régimen que se establece en el Artº 131 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: *completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.*

Su objetivo primordial es el de establecer una redistribución volumétrica en la ordenación de alturas y fondo edificable del solar resultante de la demolición de la edificación ruinoso de infraviviendas sita en calle Clunia nº 7 con el doble objeto de mantener las superficies útiles de la edificación y también de ocultar total o parcialmente medianerías. El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, define **infravivienda** como la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que **no reúne las condiciones mínimas** exigidas de conformidad con la legislación aplicable.

Esta propuesta de reordenación de volúmenes, previa a las obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos, tiene por objeto:

2.1.1 Superficie útil.

El primer objetivo de este documento es el de mantener los derechos que actualmente poseen los propietarios del inmueble, que se concretan en la superficie útil o disponible actual.

En el artículo Artº 134 del PGOU de Burgos titulado Conceptos relativos a la edificabilidad y el aprovechamiento se definen los conceptos de **superficie edificable o edificabilidad**, cuyo cómputo queda regulado en el Artº 135 del PGOU de Burgos, "...En el cómputo de la superficie edificada de un edificio **se restarán** de la suma de las superficies construidas de todas las plantas las siguientes superficies :..." y de **superficie útil**, "... es la que, cumpliendo las condiciones de habitabilidad, resulta comprendida en el perímetro delimitado por las caras interiores de los paramentos terminados de un local (incluyendo como tales a las viviendas)..."

Con la aplicación de las nuevas exigencias técnicas varía la proporción entre superficie útil y construida, que se concreta en la necesidad de un incremento de la superficie edificable en 94,57 m².

Mantener las dos viviendas por planta supondría un sustancial incremento del fondo edificable motivado tanto por el incremento de las superficies construidas cerradas como por el correspondiente a la red de accesos que forzosamente debe incluir un ascenso y escalera protegida.

Con independencia de lo anteriormente expuesto debemos tener en cuenta otros elementos que hoy son necesarios pero que no lo eran en el momento de construcción del edificio. Se trata de elementos necesarios a ubicar tanto en planta baja como en las diferentes plantas piso.

En cuanto a la red de accesos debemos indicar que es obligatorio disponer de un ascensor, las dimensiones de la escalera son mayores y también se precisa un recinto independiente. Supone un incremento por planta de 18,60 m², que para las cinco plantas supone un total de 93,00 m².

La dotación obligatoria de plazas de garaje exige una red de accesos desde la vía pública hasta la planta de sótano que comprenden tanto escalera como rampa. Teniendo en cuenta una longitud de rampa de 25,00 m para un ancho de 4,40 a estos elementos les corresponde una superficie edificable de 110,00 m²

El Plan General exige para el portal unas dimensiones mínimas que se deben mantener hasta alcanzar el arranque de las escaleras y del ascensor. Supone un incremento de 25,50 m², considerando un ancho de 3,00 m en una longitud de 8,50 m.

ESTUDIO DE DETALLE CALLE CLUNIA 7, BURGOS
NOVIEMBRE 2017

También es obligatorio disponer de un cuarto de bicicletas (1,5 m² por vivienda), acceso a patio trasero y cuartos de contadores. Supone una superficie de 24,50 m².

CONCEPTO	SUPERFICIE	PLANTAS	TOTAL
Red accesos	18,60 m ² .	5	93,00 m ² .
Acceso a garaje	110,00 m ² .	1	110,00 m ² .
Portal	25,50 m ² .	1	25,50 m ² .
Bicicletas contadores ...	24,50 m ² .	1	24,50 m ² .
		TOTAL	253,00 m ² .
	Justificado en el apartado anterior		94,57 m ² .
	TOTAL		347,57 m ²

Lo que supone un total de 347,57 m².

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 26, 1. c) del Reglamento de Urbanismo un incremento de superficie edificable superior a 341,12 m² supondría un cambio de categoría pasando a suelo urbano no consolidado.

Superficie edificable	1.137,06 m ² .
30 por ciento	341,12 m ² .

2.1.1 Medianerías

Observando las condiciones establecidas en el Artº 175.3 del PGOU de Burgos relativas a la armonización de cubiertas, cornisas ..., planteamos la **eliminación de la medianera existente** contra el edificio de calle Alfonso X El Sabio, consiguiendo una transición hacia el edificio sito en la esquina con calle Petronila Casado sin crear una medianera nueva, todo ello así mismo de acuerdo con el Artº 9 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

La concreción de la propuesta afecta a otros dos parámetros urbanísticos: número de alturas y línea límite de edificación. La configuración volumétrica es la reflejada por las alturas grafiadas y las líneas de cambio de altura.

2.2 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La ordenación de volúmenes que se propone introducir mediante el presente Estudio de Detalle supone un nuevo planteamiento con respecto a las condiciones de ordenación detallada previas contenidas en la normativa urbanística y en los planos de ordenación del PGOU.

Proponemos la elevación parcial de dos plantas en la parte derecha del frente de fachada a la calle de Clunia respecto de las previstas en el PGOU (PB+4), plantas que se adosaría al edificio colindante por su margen derecho, el cual cuenta con planta baja más seis plantas más un ático retranqueado. De tal manera, se igualaría la cornisa en esta colindancia, **ocultándose la medianería** que generada con la ordenación vigente.

Para evitar la creación de una nueva medianería proponemos mantener las actuales alturas en la parte izquierda de la parcela. De este modo se produce un escalonamiento de la futura edificación.

2.2.1. JUSTIFICACION DE LAS ALTURAS Y SUPERFICIE EDIFICABLE PROPUESTAS.

La edificación sita en la calle Clunia Nº 7 tiene una antigüedad de sesenta y cuatro años (1952), siendo en su origen una edificación de carácter social consecuencia de la promoción de viviendas de protección de dicha época. Por este hecho, los materiales empleados en su construcción destacan por la pobre calidad de los mismos, que han generado que pese a que la edad del edificio no es excesiva (existen numerosos edificios en Burgos con una mejor evolución de los mismos al transcurso del tiempo), el deterioro cuantitativo de sus elementos han devenido en un estado que sin llegar a ser considerado como ruina física y sin que exista un peligro concreto de derrumbamiento, sí que presentaba unas características propias que hacían necesaria una intervención de carácter estructural que **aconsejaban su derribo y posterior reposición**, siendo este hecho reconocido por la propia sección de obras del Ayuntamiento de Burgos.

Así mismo, dada la fecha de construcción, el citado edificio no contaba con las exigencias que provienen del Código Técnico de la Edificación, tanto en elementos de seguridad como en los de accesibilidad, ni cumplía de manera mínima el espacio de escaleras y hueco acorde con la normativa actual, ni contaba con elementos elevadores, a pesar de ser un edificio de cuatro plantas.

Resulta evidente la necesidad de llevar a cabo una actuación sobre el medio urbano consistente en realizar obras de rehabilitación edificatoria, ya que existe una situación de insuficiencia y degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, actuación que no es posible sin obras de nueva edificación en sustitución del edificio previamente demolido.

Para poder llevar a cabo las obras de **reconstrucción del edificio declarado en ruina** precisamos alterar las condiciones volumétricas de la parcela con dos orientaciones: mantener la superficie útil existente y ubicar nuevos elementos necesarios en base a la normativa técnica. Las nuevas exigencias técnicas requieren una nueva correlación entre superficie útil y construida que se traduce en un incremento de edificabilidad pero también el poder incluir en el sólido capaz nuevos elementos cuya superficie construida computa edificabilidad y son los elementos recogidos en el artículo 135 del PGOU Burgos titulado Cómputo de la superficie edificada, teniendo en cuenta la distinción entre superficie construida, superficie edificable o edificabilidad y superficie útil.

Para lograr este objetivo tenemos dos opciones.

La primera de ellas consistiría en ampliar el fondo edificable del edificio (hoy de 15,20 a 15,70 metros medidos desde el frente de fachada) en las alturas edificables, dado que el fondo de parcela llega hasta los 30 metros en la planta baja. Dicha opción técnica fue parcialmente desechada debido a la imposibilidad manifiesta de proceder a ampliar el fondo edificable dentro de la misma parcela, debido a que el incremento supondría perjuicio en las parcelas colindantes, por afectar tanto a servidumbres de vistas ya generadas y a ventanas ya existentes. El nuevo fondo edificable queda fijado en diecisiete metros (17,00 m).

La otra opción técnicamente posible es por el incremento de alturas alcanzando las siete plantas del edificio colindante, dos alturas más de las ya existentes, pero limitando la ocupación para no crear una nueva medianería al este. La línea de cambio de altura se sitúa paralela al lindero oeste y separada dos metros (2,00 m) lo que permite la apertura de huecos eliminando la medianería.

2.2.2. MEDIANERÍA.

El informe emitido por la Dirección General de **Vivienda, Arquitectura y Urbanismo** de la Junta de Castilla y León, contiene, por remisión al Informe del Servicio de Urbanismo de 14 de diciembre de 2015, nos indica que se ajuste el parámetro de la altura a lo que se establece en el artículo 294.8 de la Normativa del PGOU Burgos.

En relación con la subsanación del parámetro relativo a la altura, el Informe del Servicio dice que en la memoria, tanto en el estado actual como en la propuesta, para señalar el número de plantas indica 5 y 1 (actual) y 7 y 1 (propuesta), cuando en el apartado 8 del artículo 294 de la Normativa del PGOU Burgos especifica que sobre la altura máxima se permiten los torreones y podrá construirse una planta de ático sujeta a ciertas condiciones. A este respecto procede indicar que la referencia a "5 y 1 (actual)" y "7 y 1 (propuesta)" de la memoria no se ha interpretado correctamente en el informe sectorial, ya que lo que estas referencias quieren reflejar es que la parcela edificable se distribuye en dos ámbitos de diferente altura, uno sobre la alineación, de 5 alturas que para 7 alturas en la propuesta y otro, desde el límite del fondo edificable en alturas hasta el fondo de la parcela, en que se levanta una única altura. Por lo tanto la referencia a "5 y 1" ó "7 y 1" está describiendo dos espacios con diferente altura máxima existentes en la parcela, no un único espacio con altura máxima de "5 y 1" ó "7 y 1", situación esta última que de producirse, efectivamente incumpliría el artículo 294 de la Normativa del PGOU Burgos.

La ordenación urbanística propuesta mejora las condiciones urbanísticas actualmente existentes, ya que con ella se permite homogeneizar los aleros de las edificaciones que forman parte de la manzana y en concreto, en el frente de fachada de la calle Clunia, y eliminar medianerías vistas indeseables, todo ello conforme al artículo 175 del vigente Plan General de Ordenación urbana de Burgos que dice textualmente en su apartado 3: "Se cuidará especialmente la armonización de sistemas de cubierta, cornisas, posición de los forjados, ritmos de huecos y macizos ...".

Las edificaciones sitas en la calle Petronila Casado Nos 10, 12, 14 y 16 tienen una altura de plantas de B+5 contando con torreones superiores en algunas de las zonas de la edificación, visibles desde el vial de calle Clunia. La edificación calle Clunia Nº 7 tiene B+4. Por el contrario las edificaciones de calle Clunia Nº 9, calle Alfonso X el Sabio Nº 1 y 3, tienen un número de plantas B+7 y en algunas zonas B+8, lo que hace actualmente que el frente de fachada de las edificaciones en la calle Clunia sea en cuanto a alturas completamente heterogéneo, suponiendo un escalonamiento que destruye la continuidad lineal de la fachada en su cornisa en todo el frente de manzana.

Se pretende una homogeneización de la calle con un escalonamiento menos acusado de los volúmenes de todas las edificaciones que dan al frente de la calle Clunia, y el tratamiento de la gran medianera existente entre

los portales Nº 7 y Nº 9 de la calle Clunia. Se conseguiría de esta manera una progresiva alineación de las alturas de los edificios de este a oeste de la calle Clunia, sin que se den los escalonamientos actuales quedando al este el edificio con 8 y hasta 9 alturas en alguno de sus puntos (Clunia Nº 9), decreciendo progresivamente en alturas en Clunia Nº 7 y en el edificio más al oeste del frente (Petronila Casado 10 esquina Clunia).

Para evitar la creación de una nueva medianería proponemos un retranqueo de dos metros (2,00 m) en el lindero norte a partir de la quinta planta, creando así una fachada en nuestro edificio por encima de la edificación de la c/ Petronila Casado.

De este modo la parcela objeto del presente Estudio de Detalle contaría con tres áreas diferenciadas para cero (0), cinco (5) y siete (7) alturas. De este modo en cuanto al número de plantas indicaremos 5 y 1 (actual) y 5, 7 y 0 (propuesta).

Con esta ordenación al entorno en el que se ubica, repercutiendo este hecho en el beneficio de la ciudad (tanto en estética como en seguridad y salubridad), parece claro la existencia del interés general de la misma, no en el sentido propio que tal concepto se atribuye a dotaciones de carácter general, sino en la de mejora de la calidad de la edificación en concreto y en la repercusión que dicha mejora pueda tener en el entorno de su localización.

2.2.3. SUPERFICIE EDIFICABLE

En cuanto a la justificación del interés público del aumento de edificabilidad propuesto, el Informe de la Dirección General de **Vivienda, Arquitectura y Urbanismo** de la Junta de Castilla y León, Contiene, por remisión al Informe del Servicio de Urbanismo de 14 de diciembre de 2015, concluye al respecto que *“el ED aumenta la edificabilidad en 373 m² y la altura en dos plantas, pasando de cinco a siete. En relación con el aumento de edificabilidad, lo justifica en la supuesta pérdida de aprovechamiento lucrativo como consecuencia de la aplicación del Código Técnico (de la Edificación). El aumento de las plantas lo justifica para ocultar la medianería con el edificio del número 5, cuando en realidad crea una nueva medianería vista con el edificio colindante de la calle Petronila (Casado).* Por todo ello, no es justificable ni el aumento de la edificabilidad ni el aumento de la altura propuesta.

El planeamiento urbanístico es un documento de ordenación de la ciudad que debe tener muy presente el importante papel que en dicha ordenación tiene el factor económico, ya que la ejecución de sus determinaciones depende sustancialmente de la viabilidad económica que subyace en referida ordenación. El interés público de la ordenación urbanística no consiste, pues, solamente en dibujar una propuesta de la ciudad deseable, sino en hacer compatible esa propuesta con el contenido económico que necesariamente ha de conllevar, para asegurar así que aquella se pueda llevar a cabo.

La actuación que se pretende realizar en la Calle Clunia Nº 7 incluye el derribo de la edificación anterior y la reposición del solar resultante mediante la construcción de un nuevo edificio. Dado el deficiente estado y la baja calidad de la edificación existente, la propiedad consideró preferible instar la ruina del edificio y proceder a levantar una nueva edificación en vez de introducir parches temporales en la totalidad de la edificación mediante actuaciones aisladas de reforma, que supondrían a la larga un incremento mayor en los costes, con una menor vida útil de la edificación, en comparación con la vida útil de la nueva edificación, con el inconveniente añadido, que el resultado final de esa reforma obligaría a reducir la edificabilidad hasta ahora destinada a vivienda para poder cumplir con las nuevas exigencias en materia de calidad de la edificación. Este criterio ha sido compartido por el Ayuntamiento, quien mediante decreto de 24 de marzo de 2011, ha declarado la ruina del inmueble existente.

Por ello, el Estudio de Detalle propone una actuación más profunda que no solo mejora las condiciones de la propia edificación sino que contribuye a mejorar el resultado urbano en su entorno. Es una solución más eficiente económicamente, más interesante urbanísticamente y acorde con los objetivos fijados por la más reciente normativa en materia urbanística, que establecen como prioridad la ejecución de actuaciones de regeneración en la ciudad consolidada que permitan mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos.

Sin embargo, también es una actuación más costosa que la simple ejecución de unas obras de reforma, por lo que el Estudio de Detalle propone incrementar la edificabilidad en los términos que en él se establece, respetando en todo caso los límites establecidos legislación aplicable, con el fin de hacer compatible la ordenación propuesta con el contenido económico subyacente adecuado que permita asegurar que aquella se pueda llevar a cabo. En el documento aprobado inicialmente proponíamos un incremento de 327,90 m², ahora con la nueva justificación **proponemos 291,23 m²**.

Aunque hemos justificado un posible incremento de 347,57 m² no alcanzamos esta cifra al proponer reducir en una altura la zona situada tras el fondo edificable encajando toda la volumetría en este espacio comprendido entre la alineación exterior y el fondo edificable.

En todo caso, el incremento de la edificabilidad propuesto lleva aparejado el consiguiente deber de cesión al Ayuntamiento del 10% sobre dicho incremento, para hacer efectivo el principio legal de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción del urbanismo.

La propuesta de ordenación de volúmenes del presente Estudio de Detalle se acomoda a la edificación colindante existente en su medianería derecha tal y como justifica el plano donde se grafía la sección superpuesta del edificio existente y la ordenación de volúmenes que se propone, quedando la nueva ordenación dentro de la envolvente que define el edificio existente e igualando los gálibos que definen las edificaciones.

La elevación parcial permite evitar la reproducción del problema creando una nueva medianería a la izquierda, circunstancia señalada en el informe de la Junta de Castilla y León. .

Todo lo anterior queda reflejado tanto en la presente Memoria como en los documentos gráficos, al incluirse un preceptivo estudio comparativo de aprovechamientos, en el cual se especifica tanto la superficie edificable máxima inicial, calculada de acuerdo con la normativa vigente, como la propuesta con la modificación de volúmenes, resultando un incremento de superficie edificable cuantificado en **291,23 m²** en ambos estados actual y modificado.

En lo que se refiere al número de viviendas, debe señalarse que las vigentes ordenanzas del PGOU en suelo urbano consolidado, incluida la de Ensanche, carecen de determinaciones en materia de densidad de uso o población, no introduciéndose tampoco el presente E.D. determinación alguna al respecto.

Consecuentemente no resulta precisa hacer previsión especial alguna en relación con los Artº 172 y 173 del RUCyL en tanto que no se producen cambios en espacios libres o equipamientos o incrementos de edificabilidad o densidad de uso.

Asimismo, el presente Estudio de Detalle no altera el régimen de uso principal y compatibles establecido en el PGOU de Burgos para la ordenanza reguladora aplicable, Ensanche (ENS), determinado en el Artº 295 de Normativa Urbanística, donde se indica como *"... El régimen de usos se adaptará a lo establecido en la tabla general de usos..."* El presente documento no introduce alteración de dicho régimen de usos, toda vez que su contenido se reduce a establecer ciertos aspectos volumétricos que afectan exclusivamente a las plantas de piso, que seguirán destinándose el uso de vivienda, con un leve incremento de la edificabilidad inicial, manteniéndose en todos sus términos la volumetría y edificabilidad para el uso previsto en la planta baja, en los términos establecidos por el vigente PGOU.

Con el parámetro de edificabilidad obtenido en el punto nº 4 de la Memoria Informativa (y planos), asignada por el Plan General, y teniendo presente lo dispuesto en la Sección 4 Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento (Artº133 a 137) de la Normativa Urbanística así como los artículos 131 y posteriores del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se ordena volumétricamente la presente parcela, resultando una edificación con altura variable entre de PB+4 y PB+6 plantas, rectificando y ampliándose el fondo edificable que será de diecisiete metros (17,00 m).

Con la presente propuesta de ordenación se obtiene una edificación más acorde con las edificaciones colindantes existentes, ocultándose la medianería existente por la colindancia derecha evitando la creación de una nueva medianería en el lindero izquierdo.

El proyecto arquitectónico que se redacte para la definición del futuro edificio repartirá la edificabilidad total máxima, incluidos los derechos de ático y de vuelo, siempre dentro del volumen o sólido capaz que aquí se define (fondo edificable: 17,00 m, alturas PB+4 y PB+6), según documentación gráfica, debiendo cumplirse igualmente la distribución de superficies construidas por planta propuestas y el resto de las ordenanzas de edificación y usos del PGOU aplicables, al margen de las determinaciones específicamente establecidas en el presente Estudio de Detalle.

2.3 JUSTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS REGULADORAS ESPECÍFICAS DEL PGOU PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Como se señaló anteriormente, el Artº 19 de las Normativa Urbanística del PGOU de Burgos regula la posibilidad de tramitar ESTUDIOS DE DETALLE, de acuerdo con las bases y criterios que en dicho precepto se señalan, siendo de aplicación al caso los contenidos en apartados 1 y 2 del mismo, que pasamos a analizar.

A) En el punto 1 queda establecido como:

".. Los Estudios de Detalle tendrán los objetivos definidos en la legislación vigente. En el caso de que la ordenación detallada ya esté establecida en el planeamiento, los Estudios de Detalle pueden completarla y modificarla, en cuyo caso la memoria deberá detallar que no se alteran las condiciones de ordenación general previstas en Plan..."

En nuestro caso proponemos modificar la ordenación detallada establecida en el PGOU quedando justificada la no alteración de las condiciones de ordenación general.

B) En el punto 2 queda establecido como:

“.. En todos los estudios de detalle:

a) La memoria incorporará cuadro de características en el que se recoja la superficie edificable, ocupación del suelo, fondos edificables y alturas máximas resultantes de la ordenación propuesta.

b) En todo caso, habrá de justificarse el mantenimiento como mínimo de las superficies de dotaciones públicas preexistentes o previstas por el planeamiento general.

c) Los planos deberán reflejar el parcelario y, si el Estudio de Detalle contempla la ordenación de volúmenes, deberá incluir los perfiles de la edificación, con inclusión de la existente en las fincas colindantes...”

2.4 REGULACIÓN NORMATIVA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE. JUSTIFICACIÓN DE EXTREMOS DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León regula la figura de los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado en los Artº 131, 132, 133 y 136, respectivamente, *“Objeto”, “Coherencia con el planeamiento general”, “Determinaciones en suelo urbano consolidado” y “Documentación”*, aspectos normativos que se pasan a detallar, justificando su cumplimiento.

Artº 131: “Objeto”

Dicho precepto establece que es objeto de los Estudios de Detalle **en suelo urbano consolidado** el de completar o **modificar** las determinaciones de ordenación detallada. Las determinaciones de ordenación detallada vienen tasadas en el Artº 42 de la Ley de Urbanismo (las de ordenación general en el 41), consistiendo éstas básicamente **en cuestiones de calificación**, entendidas como la asignación pormenorizada del uso, intensidad de uso y tipología edificatoria. El tipo de determinaciones que se abordan en el presente documento, que son reajustes de orden volumétrico en parcela, se encuentran claramente dentro del campo de determinaciones de ordenación detallada, por tanto, dentro del campo de aplicación de este tipo de instrumentos de planeamiento.

Artº 132: “Coherencia con el planeamiento general”

El municipio de Burgos cuenta con un instrumento de planeamiento general en vigor que es el actual PGOU, aprobado en 2.014, redactándose el presente E.D. dentro de su marco, sin suprimir, modificar o alterar determinaciones de ordenación general, respetándose los objetivos, criterios y demás condiciones que señalan los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general, todo de acuerdo con la justificación que se contiene en éste y otros apartados de esta Memoria.

De hecho, como se ha indicado en apartado anterior, el Estudio de Detalle se inscribe en el marco de una regulación específica del PGOU (Artº 19 Normativa Urbanística) a los efectos de su redacción en el suelo urbano consolidado, que establece bases y criterios en este sentido, lo que ratifica su coherencia y encaje dentro del planeamiento general, en la medida en que es el propio PGOU quién establece de forma expresa los mecanismos y normas para su formulación y desarrollo.

El E.D. identifica con claridad las **determinaciones de ordenación detallada objeto de modificación**, como se indica en distintos apartados de esta Memoria. Igualmente es coherente con los objetivos de la actividad urbanística pública, y compatible con el planeamiento sectorial (su ámbito de actuación y sus efectos sobre todo tipo de aspectos sectoriales son de escasísima entidad), con el planeamiento de los municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establecen los instrumentos de ordenación del territorio. De hecho, su ámbito territorial carece de incidencia alguna sobre planeamiento o municipio limítrofe y no consta la existencia de directrices territoriales específicas aprobadas para el área de influencia del municipio burgalés. No consta que los instrumentos de ordenación del territorio con afección al término municipal de Burgos tengan incidencia específica sobre el ámbito objeto de ordenación, tanto por las determinaciones que contienen (de carácter sectorial básicamente) como por su ámbito de aplicación. Por otra parte, el tipo de determinaciones de detalle que se contienen en el presente instrumento carecen de incidencia sobre los contenidos característicos de los instrumentos de ordenación territorial, de alcance mucho más general.

Los terrenos en cuestión carecen de afección en cuanto a protección o catalogación de la edificación, y no se encuentran incluidos en ningún tipo de planeamiento especial.

Artº 133: “Determinaciones en suelo urbano consolidado”

El presente documento se limita a establecer determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar la que ha establecido el planeamiento general, de las señaladas en los Artº 92 a 100 del RUCYL, en concreto, de las de calificación que regula del Artº 94, en términos de asignación de tipología arquitectónica, mediante una redistribución volumétrica, manteniéndose la intensidad de uso con un incremento de edificabilidad. La escasa entidad y alcance del Estudio de Detalle hace que éste no suponga una ordenación detallada sustancialmente distinta de la vigente de forma que los terrenos debieran ser considerados como suelo urbano no consolidado conforme al artículo 26.

Artº 136: “Documentación”

El presente documento contiene una Memoria Vinculante donde se expresan y justifican sus objetivos y propuestas de ordenación. Esta Memoria contiene igualmente en su epígrafe 7 un resumen ejecutivo comprensivo de los extremos que en este artículo se señalan.

Además de estos aspectos, en este apartado se justifican los siguientes extremos:

-Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del E.D. respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

En apartados anteriores se han cumplimentado estos extremos, a los que nos remitimos, poniendo de manifiesto que las determinaciones que se contienen en el Estudio de Detalle tienen lógicamente carácter de ordenación detallada, por cuanto no hay afección de determinaciones de ordenación general. Su relación con los criterios del PGOU también quedan señalado, en tanto que el Artº 19 de su Normativa urbanística establece las bases para la elaboración y desarrollo de este tipo de documentos (ver epígrafes 2, 3 y 4 de esta Memoria).

-En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico, o bien relación y justificación de las modificaciones de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Nos remitimos igualmente a distintos epígrafes de esta Memoria y planos, donde se da cumplimentación a estos extremos (ver apartados 2, 3, 4 y 6 de esta Memoria). El Estudio de Detalle no produce una sustitución total de la ordenación detallada establecida previamente, ni tiene por objeto completar la misma, sino introducir ciertas modificaciones en ciertos elementos o parámetros de dicha ordenación detallada de carácter volumétrico.

El presente documento no tiene por objeto el desarrollo de sectores de suelo urbano consolidado, por cuanto la documentación exigible sería la que se señala en el Artº 136 para el supuesto específico que nos ocupa, incluyéndose con la amplitud suficiente, complementada con los correspondientes planos de información y ordenación.

2.5 INTERÉS PÚBLICO. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El interés público, conveniencia y oportunidad del presente Estudio de Detalle se sustenta en que su elaboración viene determinada en el marco de una regulación específica que se contiene en el propio PGOU (Artº 18 Normativa urbanística), estableciendo criterios para su desarrollo en el ámbito del suelo urbano consolidado. Estando contenidos en dicha regulación los criterios y bases que regulan la formulación de estos instrumentos, cuyo objeto es el de resolver cuestiones puntuales de la trama urbana acerca de tratamiento de medianerías e igualación de cornisas, se estima que el interés público, conveniencia y oportunidad están implícitos en el propio planeamiento general, que establece de forma reglada los fines y normas perseguidas en cuanto a tratamiento de la imagen urbana, lo que se aborda mediante el presente documento.

Dado que uno de los fundamentos del presente Estudio de Detalle consiste en igualar cornisas y eliminar total o parcialmente medianerías colindantes de edificios ya existentes, en base a la habilitación y regulación que expresamente se sustenta en la normativa urbanística del planeamiento general, debe suponerse la conveniencia e interés público que emana de la regulación normativa.

Mediante tal regulación han sido desarrollados en el término municipal de Burgos, con el objetivo señalado, buen número de Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado, tanto en base al PGOU anterior, como en base al nuevo PGOU, del que éste constituye su Revisión, estando sus normas reguladoras heredadas del anterior.

En el apartado 3 del Artº 175 de la Normativa Urbanística del PGOU de Burgos titulado **Composición de fachadas y edificios** se hace la siguiente mención: “... *Se cuidará especialmente la armonización de sistemas de cubiertas, cornisas, posición de los forjados, ritmos de huecos y macizos, materiales, composición, colores y detalles constructivos...*” En nuestro caso proponemos una transición armónica entre una edificación de siete plantas y otra de cinco.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, define el concepto de **Infravivienda** como la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que **no reúne las condiciones mínimas exigidas** de conformidad con la legislación aplicable. No reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, tampoco las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación. El edificio no cumple con los requisitos exigibles de seguridad, habiendo sido declarado en ruina, ni tampoco con los de accesibilidad, no cuenta con ascensor, ni de habitabilidad.

Por otra parte las **Actuaciones sobre el medio urbano** son aquellas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. En nuestro caso **no es posible realizar obras de rehabilitación edificatoria** por tratarse de un edificio declarado en ruina, planteando la construcción de una edificación de nueva planta que deberá adecuarse a todas las condiciones exigibles a la edificación.

Para que el nuevo edificio pueda mantener las características previas a la demolición en cuanto a superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables precisamos de un incremento de superficie edificable de 347,57 m², habiendo propuesto un incremento de 291,23 m², inferior a los 327,90 m² cuantificados en el documento aprobado inicialmente.

El Artº 142 de la Normativa Urbanística del PGOU, titulado, calidad de la edificación, indica como los proyectos de edificación deberán contener la justificación del cumplimiento de la Normativa vigente en materia de construcción, tanto municipal como de carácter general, que hacen referencia al ahorro de energía, aislamiento térmico y aislamiento acústico, y contendrán soluciones constructivas que protejan al edificio de las inclemencias atmosféricas. Cumplir lo dispuesto supone una mayor espesor de muros y tabiques elementos que computan edificabilidad. El Artº 144 de la Normativa Urbanística del PGOU regula la ventilación e iluminación de piezas habitables, señalando como La calidad del aire interior deberá en todo caso cumplir la exigencia HS-3-1 del CTE y las disposiciones constructivas que conlleva.

2.6 ESTADO ACTUAL Y ESTADO MODIFICADO. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS RESPECTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PREVIA

Aún por lo elemental del presente Estudio de Detalle, al existir una reordenación de volúmenes se hace preceptivo establecer un estudio comparativo para cumplir con lo especificado en los Artº 131 y posteriores del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, quedando suficientemente claro al establecer la comparación entre el estado actual y el modificado.

La ordenación de volúmenes que se propone introducir con respecto a las condiciones de ordenación detallada previas contenidas en la normativa urbanística y en los planos de ordenación del PGOU, consiste en la elevación parcial de dos planta en la parte derecha del frente de fachada a la calle Clunia, todo ello respecto de las previstas en el PGOU (PB+4), plantas que se adosaría al edificio colindante por su margen derecho, el cual cuenta con planta baja más seis plantas más un ático retranqueado. De tal manera, se igualaría la cornisa en esta colindancia, ocultándose parcialmente la medianería que se genera con la ordenación vigente. Dicha planta cuarta se interrumpiría a dos metros (2,00 m) de la colindancia izquierda, alcanzándose en este punto la altura reguladora fijada por el PGOU vigente.

La propuesta de ordenación de volúmenes del presente Estudio de Detalle se acomoda a la edificación colindante existente en su medianería derecha tal y como justifica el plano donde se grafía la sección superpuesta del edificio existente y la ordenación de volúmenes que se propone, quedando la nueva ordenación dentro de la envolvente que define el edificio existente e igualando los gálibos que definen las edificaciones.

ESTUDIO DE DETALLE CALLE CLUNIA 7, BURGOS
NOVIEMBRE 2017

El incremento tanto del fondo edificable en plantas miso como el correspondiente a esta nueva plantas parciales si altera la edificabilidad total de la volumetría inicial, lo que supone un incremento en cuanto a la superficie edificable de **291,23 m²** coincidente con el sólido capaz propuesto.

Todo lo anterior queda reflejado tanto en la presente Memoria como en los documentos gráficos, al incluirse un preceptivo estudio comparativo de aprovechamientos, en el cual se especifica tanto la superficie edificable máxima inicial, calculada de acuerdo con la normativa vigente, como la propuesta con la modificación de volúmenes, resultando la misma superficie edificable en ambos estados actual y modificado. En planos se observan igualmente las condiciones de sección y gálibo que deberán observarse en el nuevo edificio a construir, todo ello en consonancia con las condiciones del edificio colindante por su lado derecho o Este.

Estudio comparativo de la edificabilidad resultante

A) Edificabilidad que otorga el Plan General de Ordenación Urbana a la presente parcela en su estado actual, según lo desarrollado en el punto nº 4 de la Memoria Informativa y en los documentos gráficos correspondientes del presente Estudio de Detalle:

Número de plantas	Superficies	Edificabilidad
1	174,76 m ² s	174,76 m ² s
5	192,46 m ² s	962,30 m ² s
TOTAL	367,22 m ² s	1.137,06 m² s

La superficie edificable es coincidente con el sólido capaz.

Total superficie edificable en la parcela **1.137,06 m²** coincidente con el sólido capaz, tal como queda indicado en el apartado 6 del Artº 294. Condiciones de la edificación de la Normativa Urbanística del PGOU de Burgos.

*“... Para 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..., por la superficie de parcela comprendida entre la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo máximo edificable. Si en el plano PO4 no se ha grafiado línea de fondo máximo edificable pero si una definición de volúmenes con alturas y **líneas de cambio de altura**, se entenderá únicamente a los efectos de este artículo que la edificabilidad es la correspondiente a los volúmenes definidos en el PO4...”*

B) Edificabilidad obtenida con la modificación de volúmenes según la solución que se especifica en el punto nº 2 de la presente Memoria Vinculante y en el documento gráfico respectivo del presente Estudio de Detalle:

Número de plantas	Superficies	Sólido capaz
0	153,39 m ² s	0 m ² s
5	34,26 m ² s	171,30 m ² s
7	179,57 m ² s	1.256,99 m ² s
TOTAL	367,22 m ² s	1.428,29 m² s

La superficie edificable es coincidente con el sólido capaz.

El incremento de superficie edificable propuesto es de **291,23 m²**.

2.7. VALORACIÓN ACTUALIZADA (estudio de mercado y determinación del valor)

Se adjunta junto con el presente DOCUMENTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE de la C/ Clunia nº 7. Valoración efectuada por Técnico que suscribe, que se corresponde con la valoración actualizada de la que ya se presentó en el Documento incorporado al Expediente 20/12 de fecha NOVIEMBRE 2014.

Los m² de superficie edificable, coincidente con el sólido capaz, que le corresponden al Ayuntamiento de Burgos en virtud del 10 % del incremento conseguido en virtud del presente Estudio de Detalle en aplicación del artículo 41.1.c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, son 29,12 m².

Que la valoración de dichos **29,123 m²** edificables en virtud de la valoración (536,71 €/m²) que se adjunta es de QUINCE MIL, SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON SESENTA Y ÚN CENTIMOS, (15.630,61 €).

Que entiende esta parte que la mejor opción para el Ayuntamiento de Burgos es la monetarización económica de dicha cantidad para dedicarla al fin que dicho organismo destine más oportuno.

2.8 RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento de lo preceptuado en el Artº 112 del RUCYL, que a su vez recoge la prescripción del vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo, se incluye, como parte integrante de la presente Memoria Vinculante, un denominado “resumen ejecutivo” de la ordenación propuesta, con los siguientes contenidos:

1º) *Ámbito donde la nueva ordenación altere la vigente con un plano de situación e indicación del alcance de dicha alteración.* El plano de situación inserto a continuación da cuenta del ámbito de incidencia del presente documento (solar resultante de la demolición de la edificación sita en el nº 7 de la calle de Clunia, Burgos, de 373,00 m²), cuyos terrenos se describen igualmente a lo largo de la presente Memoria, especialmente en el epígrafe 1 de la Memoria Informativa, al que nos remitimos y planos de información, estimándose que con ello se cumplimenta este extremo legal. El alcance de dicha alteración se refiere a determinaciones de ordenación detallada de carácter meramente volumétrico, que se describe pormenorizadamente también en la presente Memoria y planos adjuntos, con lo que en este apartado nos remitimos íntegramente también a dichos documentos en orden a complementar este extremo.

Mediante el presente Estudio de Detalle alteramos la ordenación de la manera representada en el siguiente cuadro resumen tanto en alturas, fondo edificable y edificabilidad.

CUADRO SÍNTESIS		
RESUMEN EJECUTIVO		
ÁMBITOS DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE		
	ORDENACIÓN VIGENTE	ORDENACIÓN PROPUESTA
	NORMA ZONAL ENSANCHE (ENS)	
Fondo edificable	De 15,20 a 15,70	17,00
Alturas	5 y 1	7, 5 y 0
Edificabilidad	1.137,06 m ²	1.428,29 m ²

El incremento de edificabilidad es de **291,23 m²**.

2º) *Ámbito donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.*

En relación con esta prescripción, debe entenderse que el ámbito donde debe acordarse la suspensión de licencias se corresponde exactamente con el área de ordenación señalada y que se refleja igualmente en el plano adjunto. No obstante lo anterior, debe observarse que esta materia viene en realidad determinada por los principios generales del procedimiento administrativo aplicables en la tramitación del planeamiento, y que en el caso de Castilla y León se encuentran expresamente reglados en su legislación urbanística reguladora. Así, la suspensión de licencias constituye uno de los efectos automáticos del acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento, tal y como establece el Artº 156 del RUCYL.



Ámbito de actuación del Estudio de Detalle.

2.9 OTRAS DETERMINACIONES. RELACIÓN CON LA NORMATIVA SECTORIAL

A los efectos de establecer las relaciones del presente Estudio de Detalle con lo establecido en otro tipo de normas o legislación sectorial, justificando en su caso su cumplimiento, se incorporan los siguientes apartados:

2.9.1. Relación con la accesibilidad.

El presente Estudio de Detalle afecta exclusivamente a un suelo clasificado como urbano consolidado, de dominio privado, y que no tiene por tanto carácter de espacio público urbanizado, ni incidencia planificadora sobre ello.

Asimismo, se trata de terrenos dotados ya de la totalidad de los servicios urbanísticos, y las modificaciones que se introducen a la ordenación detallada tan solo se refieren a modificaciones de volumen, no implicando en ningún caso la creación o modificación de elementos del espacio público urbanizado, no siendo de aplicación la Ley 51/2003, ni el Real Decreto 505/2007, ni la Orden VIV/561/2010 sobre *condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*.

Asimismo, las normas autonómicas sobre la materia, tales como la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras así como el Reglamento que la desarrolla no tienen incidencia sobre el Estudio de Detalle que aquí se redacta. Todo ello se señala sin perjuicio de que el futuro proyecto técnico que se redacte en la parcela deba tener en cuenta la normativa específica sobre accesibilidad en edificación, como es la contenida en el Código Técnico de Edificación o las Normas Urbanísticas del propio PGOU, materia que en todo caso se escapa al alcance de los aspectos regulados en el presente Estudio de Detalle.

2.9.2. Influencia del presente Estudio de Detalle en materia de Protección Ciudadana

Según la Ley 4/2007, de 28 de marzo, Ley de Protección Ciudadana de Castilla y León en su art. 12 Ordenación del Territorio y Urbanismo como prevención de riesgos, en su apartado 1: *“Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana en relación con las situaciones de riesgo que puedan provocar el modelo territorial adoptado en ellos”*.

De la documentación consultada al respecto en el PGOU de Burgos, en su Memoria Informativa, ya se hace referencia a los riesgos naturales detectados en el municipio, según análisis contenido en su Memoria Informativa, cuyas conclusiones se han tenido en cuenta en la redacción del presente Estudio de Detalle. En concreto fueron analizados riesgos geológicos internos y externos, hidro-geo-climáticos y riesgos de avenidas, todo ello dentro del estudio del medio Físico y Natural. Las determinaciones de ordenación del PGOU ya tienen en cuenta esta evaluación de riesgos, que se evidencia fundamentalmente en orden a la clasificación y calificación de los suelos. Tratándose el suelo afectado por el Estudio de Detalle de suelo urbano consolidado, susceptible de edificación, se entiende que el PGOU ha considerado excluido el mismo de los riesgos naturales y tecnológicos señalados.

Para la redacción de la presente Estudio de Detalle se ha procedido a recabar información acerca de los riesgos existentes en su ámbito, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, y se hace constar de forma expresa que, en lo que se conoce, la única posible afección de áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo es la efectuada por la Confederación Hidrográfica del Duero, que en su documento de Evaluación Preliminar de Riesgo de Inundación incluye parte del municipio de Burgos en un área de riesgo medio de inundación.

En base a lo anteriormente expuesto y a la determinación normativa contenida en el apartado 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, se considera que **no existe afección** del presente Estudio de Detalle sobre áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. Por lo que no es necesario solicitar el informe preceptivo.

En cualquier caso, para la tramitación del presente documento deberá recabarse el informe del citado Organismo competente sobre aguas, Confederación Hidrográfica del Duero, por lo que con seguridad podrá ratificarse lo señalado en tanto que el área objeto de planeamiento se encuentra, como se ha manifestado, muy alejada de las zonas del Municipio potencialmente afectas a peligros de inundación.

2.9.3. Relación del Estudio de Detalle con la Protección del Patrimonio Cultural

El presente Estudio de Detalle en su concepto de figura de planeamiento (modificación de volúmenes) no presenta incidencia sobre la protección o vigilancia arqueológica, dado que carece de alcance ejecutivo, pues no se ejecutarán actividades físicas sobre el terreno que constituye el ámbito del mismo.

2.9.4. Aspectos en cuanto a la legislación sobre Ruido

Según la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, en su art. 7.- Planeamiento territorial y urbanístico. 1.- “En los instrumentos de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.”

Igualmente, se indica que en los citados instrumentos se incluirá un apartado en el que se definirán las *medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Igualmente incluirán entre sus determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.*

Parece obvio que la previsión que se contiene en la Ley señalada no debe tener efectos sobre aspectos de la ordenación urbanística de la naturaleza de las descritas en este documento, pues carece del alcance territorial que la haga susceptible de necesitar la inclusión de tales medidas en el orden de la zonificación acústica. No obstante lo anterior, se incluye una breve reseña en esta materia a los efectos de cumplimentar, en lo que proceda, lo señalado en la citada Ley.

A los efectos del cumplimiento de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, se aplicará lo establecido en el Mapa Estratégico de Ruidos del municipio de Burgos aprobado en 2012, que se refleja en el plano de ordenación PO9- Zonificación Acústica.

Tal como establece la **Ordenanza Municipal del Ruido** de Burgos en su artículo 6 titulado Mapa de ruido y planes de acción en su apartado 4, los instrumentos de planeamiento de desarrollo, sus revisiones, modificaciones y adaptaciones, contendrán un estudio acústico, realizado por una Entidad de Evaluación Acústica, que analice el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables, salvo en aquellos estudios de detalle en que no se establezca ni se modifique la asignación del uso pormenorizado, circunstancia que se mencionará específicamente. Menciona específicamente que el presente Estudios de Detalle no se establece ni tampoco se modifica la asignación del uso pormenorizado, que es el propio de la norma zonal ENS.

2.9.5. Trámite ambiental

Dado el alcance del presente Estudio de Detalle, que actúa sobre una limitada zona, totalmente urbanizada, limitándose a realizar mínimos ajustes en la volumetría establecida en el PGOU vigente, es patente que la presente actuación no tiene efectos significativos o reseñables sobre el medio ambiente.

A tenor de lo estipulado en el artículo 15 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, y la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, aquellos instrumentos de planeamiento que puedan tener efectos sobre el mismo, deberán someterse a evaluación ambiental, coincidiendo a su vez con los que contempla el artículo 157 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con las excepciones nombradas en el informe de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación para la aplicación de la citada Ley 9/2006. En el caso del presente Estudio de Detalle, éste no se encuentra contemplado en ninguno de los supuestos legales anteriormente citados, de lo que se deduce que **no es necesario** proceder a su evaluación ambiental

2.9.6. Aspectos en cuanto a las redes de Telecomunicaciones

La ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, en el apartado 2 del art. 35: “*Los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dicho informe versará sobre la adecuación de dichos instrumentos de planificación con la presente Ley y con la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran....*”.

Por lo contenido en el citado artículo y dado que el presente Estudio de Detalle se limita exclusivamente a introducir ajustes de volumetría de la edificación respecto a las determinaciones establecidas en el PGOU, todo ello en relación con una parcela de dominio privado, sin afectar a la urbanización del espacio o dominio público,

parece en principio que no interfiere en el contenido de la Ley, quedando a criterio de los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, recabar los informes precisos ante los organismos competentes.

2.9.7. Servidumbre aeronáutica

Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectadas por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción –incluidas las grúas de construcción y similares-) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

Tras un análisis de las zonas afectadas por las servidumbres aeronáuticas, se estudia la cota del terreno, las alturas máximas permitidas de las edificaciones y las servidumbres aeronáuticas en cada caso.

Se analiza la normativa, en particular, la definición de altura máxima, si se permiten construir elementos por encima de la altura máxima, etc., así como las fichas urbanísticas. Se analizan las zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas y si el planeamiento permite realizar desarrollos dentro de estas zonas. Se incluyen una serie de cláusulas que se deberán incluir en la normativa, en particular, que independientemente del presente informe al planeamiento urbanístico, en las zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas se tendrá que solicitar una autorización a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea para la construcción (edificios), instalación o plantación (grúas para la construcción, antenas, tendidos eléctricos, etc.) de objetos.

INDICACIONES A INCLUIR EN LA NORMATIVA.

Las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos, (Real Decreto 1838/2009 de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos) representadas en el correspondiente Plano Normativo determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos.

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 PI-10 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.

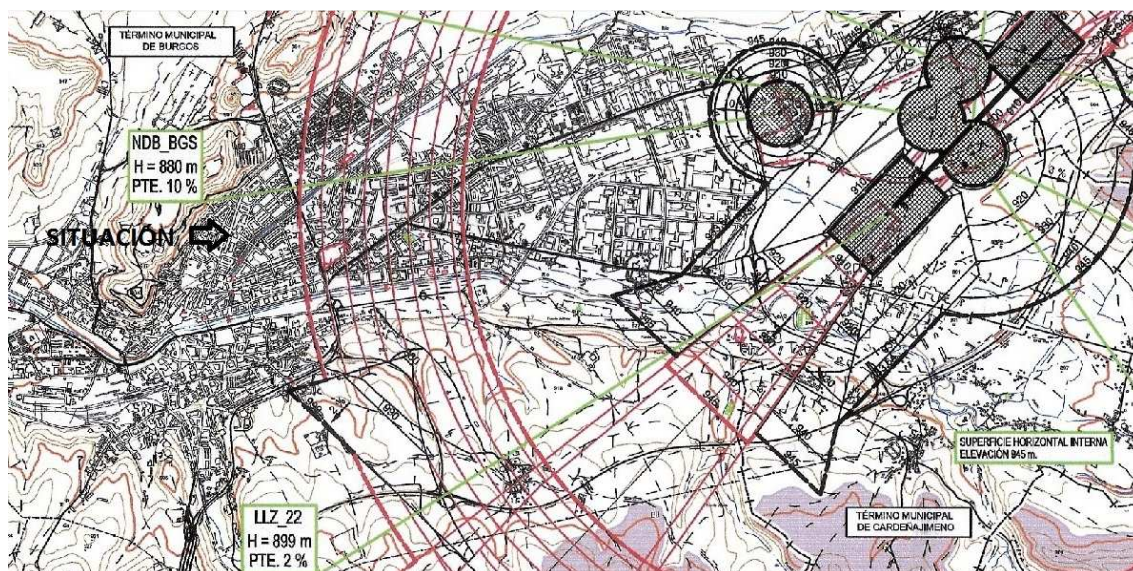
La Altura Máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., no puede superar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos.

En los terrenos incluidos en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974

Según el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, el planeamiento deberá indicar que las instalaciones previstas en la parcela A-18 del Plan Parcial V-1, no emiten humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Burgos, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase no generará ningún tipo de derecho a indemnización

ESTUDIO DE DETALLE CALLE CLUNIA 7, BURGOS
NOVIEMBRE 2017



Plano 6-1-H1. Servidumbres aeronáuticas de aeródromo y radioeléctricas. Actual

AUTORIZACIÓN.

Al encontrarse el inmueble incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

Como condición para su consolidación, el titular del Aeropuerto no correrá con los costes de la insonorización de las construcciones conforme al documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E.

Las cotas de servidumbre se encuentran aproximadamente por encima de los 1.020 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 superficie, incluidos todos sus elementos, incluidas las grúas de construcción y similares.

La acera situada frente al portal en calle Clunia se encuentra en la cota 850,70. El punto más elevado de la futura edificación (siete plantas y ático), se situaría en la cota 884,70.

http://www.fomento.gob.es/mfom/lang_castellano/direcciones_generales/aviacion_civil/politicas_aeroportuarias/ita/planes_directores/planes_directores/pd_burgos.htm

**ESTUDIO DE DETALLE CALLE CLUNIA 7, BURGOS
NOVIEMBRE 2017**

DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO

Comprende las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especiales cuanto a la ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas previstas.

Este documento no es necesario por tratarse de una actuación en suelo urbano consolidado, tal como establece artículo 136.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Los deberes señalados para el suelo urbano consolidado consistentes en completar la urbanización.

5.1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

El motivo del presente Estudio de Detalle es atender a la modificación y reordenación de volúmenes y alineaciones de la parcela sita en la calle Clunia Nº 7, para lo cual es necesario llevar a cabo el derribo de las edificación existente en cumplimiento del Decreto municipal por el que se acuerda la declaración de ruina del edificio existente y proceder a levantar una nueva edificación.

La ejecución de las actuaciones será en exclusiva realizada por los propietarios del edificio existente actualmente y que se reflejan en el apartado 1.5 Estructura de la Propiedad, del presente documento. El gasto de la actuación, tanto el derribo como la nueva edificación, será soportado en su totalidad en proporción a sus cuotas actuales de propiedad de cada uno de los titulares del inmueble, sin que dicha actuación, que es en exclusiva de carácter privado, suponga coste alguno para la entidad local.

CONCLUSIONES.

Por todo cuanto antecede se considera que el Estudio de Detalle promovido por la Comunidad de Propietarios para la reordenación de volúmenes y modificación de alineaciones de la parcela sita en calle Clunia Nº 7 de la ciudad de Burgos queda suficientemente definido queda acotada y justificada la ordenación propuesta en concordancia con la normativa aplicable.

Burgos, 1 de diciembre de 2017

COMUNIDAD DE VECINOS C/CLUNIA 7

EL ARQUITECTO

Fdo.: Jesús Tomás Serna Iglesias