

MODIFICACION PUNTUAL DE LA ORDENACION DETALLADA DEL PLAN PARCIAL GAMONAL NORTE DE BURGOS (API 47.05)

1. ANTECEDENTES

Se plantea la Modificación Puntual de la ordenación detallada del Plan Parcial Gamonal Norte de Burgos referente a los retranqueos de edificación a colindantes, en parcelas de uso dotacional educativo, como consecuencia del Proyecto de Centro de Educación Infantil (Preescolar) que el Ayuntamiento de Burgos pretende llevar a cabo en la Parcela M7-C y con el objetivo de ampliar al máximo los espacios libres de esparcimiento en la orientación Sur de la Parcela.

2. TECNICO REDACTOR

La redacción de la Modificación Puntual la realiza la Mercantil ESTUDIO MRA, S.L., cuyos datos y representantes se acompañan a continuación:

Estudio MRA, S.L.

Razón social: ESTUDIO MRA, S.L.

C.I.F.: B – 09427980

Dirección: C/ Toledo nº 4 -6º H21 – 09004 BURGOS

Telf.: 947 201 833/ 947 265 304

Fax: 947 201 833

E mail: mra@estudiomra.com

Se designa como Director del Equipo al Arquitecto MARCOS RICO GARCÍA-INES colegiado nº 616 del COACYLE.

3. MODIFICACION PROPUESTA

En la Memoria del Plan Parcial Gamonal Norte y concretamente en el epígrafe 1.4.3 “Zonificación de usos y Tipo de Edificación” se regula la edificación de las parcelas de uso Equipamiento Educativo incluidas en zonas de centros docentes, transcribiendo a continuación la redacción actual del mismo:

“Zona de Centros docentes:

El uso terciario de Equipamiento Educativo se sitúa en las parcelas 6 y 7

En la parcela 6 se coloca la parcela para E.G.B. y en la parcela 7 se ubica la parcela destinada a preescolar.

Se colocan ocupando toda la parcela, la E.G.B. y lindando con la zona deportiva y de dotación social la de preescolar, por considerar que es más ventajoso para el futuro desarrollo del Equipamiento Educativo.

Por la misma razón, no se asigna edificabilidad a esta parcela, siendo libre, a efectos de no coartar la futura resolución de este equipamiento terciario. Esta edificabilidad no es computable.

Con el fin de cumplir con la dotación de aparcamiento, se estima la superficie construida en 5.000 m².

No obstante, con objeto de conseguir un desarrollo armónico respecto al resultado final del plan, se establecen las siguientes limitaciones.

Con carácter común a las dos parcelas:

La edificación sobre rasante se retranqueará respecto a los linderos de las parcelas contiguas como mínimo una distancia igual o mayor que la mitad de la altura que tenga el edificio que se construya en cada punto y en todo caso como mínimo cuatro metros.

La altura máxima edificable será la correspondiente a cuatro plantas.

Todos los paramentos exteriores entendiéndose por tal los que se vean desde el exterior del edificio, habrán de tener el tratamiento y diseño de fachada, sin permitir en ningún caso la apariencia de medianería”.

La Modificación propuesta elimina íntegramente el párrafo referente a retranqueos, dejando el mismo de tener aplicación y únicamente serían de aplicación con carácter general los retranqueos a colindantes previstos en el Código Civil para la apertura de huecos de ventana hacia parcelas vecinas.

| | | |
|----------------|-------------------|-----------|
| Luces rectas | retranqueo mínimo | 2,00 mts. |
| Luces oblicuas | retranqueo mínimo | 0,60 mts. |

La nueva redacción del epígrafe referente a Centros Docentes queda como a continuación se expone:

“Zona de Centros docentes:

El uso terciario de Equipamiento Educativo se sitúa en las parcelas 6 y 7

En la parcela 6 se coloca la parcela para E.G.B. y en la parcela 7 se ubica la parcela destinada a preescolar.

Se colocan ocupando toda la parcela, la E.G.B. y lindando con la zona deportiva y de dotación social la de preescolar, por considerar que es más ventajoso para el futuro desarrollo del Equipamiento Educativo.

Por la misma razón, no se asigna edificabilidad a esta parcela, siendo libre, a efectos de no coartar la futura resolución de este equipamiento terciario. Esta edificabilidad no es computable.

Con el fin de cumplir con la dotación de aparcamiento, se estima la superficie construida en 5.000 m².

No obstante, con objeto de conseguir un desarrollo armónico respecto al resultado final del plan, se establecen las siguientes limitaciones.

Con carácter común a las dos parcelas:

La altura máxima edificable será la correspondiente a cuatro plantas.

Todos los paramentos exteriores entendiéndose por tal los que se vean desde el exterior del edificio, habrán de tener el tratamiento y diseño de fachada, sin permitir en ningún caso la apariencia de medianería”.

4. MARCO LEGAL

La legislación urbanística vigente en la Comunidad de Castilla y León es la siguiente:

- Ley 5/99 de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León
- Ley 10/2002 de 10 de Julio, de modificación de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 22/2004 de 29 de Enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León
- Orden FOM 404/2005 de 11 de Marzo. Instrucción Técnica Urbanística 1/2005 sobre emisión de informes sectoriales en el Procedimiento de Aprobación de los instrumentos de Planeamiento urbanístico.
- Decreto 68/2006 de 5 de Octubre que modifica el Decreto 22/2004.
- Orden FOM 1083/2007 de 12 de Junio. Instrucción Técnica Urbanística 1/2007 para la aplicación en la Comunidad de Castilla y León la Ley 8/2007 de 28 de Mayo, de Suelo.
- Decreto 6/2008 de 21 de Enero que modifica el Decreto 22/2004.
- Ley 4/2008 de 15 de Septiembre de medidas sobre Urbanismo y Suelo.

En el municipio de Burgos se encuentra actualmente vigente el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos (PGOUB) aprobado definitivamente con fechas 18 y 26 de Mayo de 1999 por Ordenes de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León.

Con posterioridad han sido aprobadas una serie de Modificaciones Puntuales del mismo entre las que destaca la adaptación a la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León aprobada definitivamente el 30 de Abril de 2001.

La parcela objeto de Modificación se encuentra englobada en el Plan Parcial Gamonal Norte que queda recogido en el PGOU como Area de Planeamiento incorporado API 47.05.

Según lo previsto en el Artº 2.4.4 del PGOU de Burgos referente a modificaciones en Areas de Planeamiento Incorporado, la modificación prevista no debe considerarse como Modificación del Plan General al no afectar a Sistemas Generales, estructura General y Orgánica, Clasificación del Suelo, disminución de las superficies destinadas a equipamientos, dotaciones y espacios libres de uso público, elevación de la edificabilidad ni sustitución del uso global atribuido a estas áreas.

La modificación propuesta, únicamente afecta a la posición de la edificación en la parcela lo que es un parámetro de ordenación detallada que solamente precisa la modificación de la redacción de un párrafo de la memoria del Plan Parcial siendo de aplicación lo previsto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento respecto a la modificación de la ordenación detallada del Plan Parcial (Artº 58 LUCYL), y su tramitación administrativa (Artº 55.2 LUCYL).

La memoria del Plan Parcial tiene carácter vinculante según se desprende del Artº 5.1.2 de las ordenanzas siendo el alcance de la modificación exclusivamente referente a los retranqueos de edificación de las parcelas clasificadas con uso EDUCACIONAL, de las cuales solo se encuentra sin edificar la M7-C que es en la que se pretende construir el centro de educación infantil por parte del Ayuntamiento de Burgos.

Conforme al Artº 34 de la Ley 4/2008 que modifica los epígrafes a, b, c y d del artículo 58.3 de la Ley 5/99 establece que en los municipios con PGOU adaptado a la Ley 5/99, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de Planeamiento que no afecten a la ordenación general vigente, conforme a lo previsto en el Artº 55.2.a.

5. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA

El Excmº Ayuntamiento de Burgos pretende llevar a cabo la construcción de un centro de educación infantil municipal (Preescolar) en la parcela M7-C del Plan Parcial Gamonal Norte del PGOU de Burgos, para lo que convocó concurso abierto con objeto de contratar la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución, Proyecto de seguridad y salud, proyecto de Actividad, Dirección Facultativa y Coordinación de Seguridad y Salud.

El concurso fue adjudicado al Técnico que suscribe en base al anteproyecto presentado a licitación, que cuenta con informe favorable de la Consejería de Educación de la Junta de Castilla y León.

A la vista del Proyecto de Guardería que el Ayuntamiento pretende ejecutar, los espacios de recreo y esparcimiento de los niños se localizan al Sur que es la orientación óptima para los mismos en una localidad como Burgos. Esta situación, choca frontalmente con la aplicación de la regulación de retranqueos del Plan Parcial ya que el mismo exige un retranqueo mínimo de 4,00 mts. en los linderos Norte y Oeste que obliga a reducir los espacios libres localizados al Sur.

Eliminando el artículo referente a retranqueos y permaneciendo únicamente en vigor lo reglamentado en el Código Civil respecto a las distancias mínimas a colindantes en el caso de abrir luces y vistas rectas u oblicuas, se consigue que los espacios de esparcimiento localizados al Sur tengan la máxima superficie para el disfrute de los pequeños.

Las distancias a parcelas colindantes previstas en el Código Civil son:

| | | |
|----------------|-------------------|-----------|
| Luces rectas | retranqueo mínimo | 2,00 mts. |
| Luces oblicuas | retranqueo mínimo | 0,60 mts. |

Con esta modificación que elimina el párrafo referente a retranqueos del epígrafe de la Memoria del Plan Parcial referente a las parcelas de uso educativo, no se ven afectados los colindantes ya que la parcela del CEIS que comparte el lindero Norte no

cuenta con ventanas en los cuerpos de edificación que sobresalen hacia su orientación Sur y por lo tanto no se verá alterado el nivel de iluminación, ventilación y soleamiento respecto a las condiciones actuales.

Por último, reseñar que la parcela M7-C es la única parcela dotacional Educativa del Sector Gamonal Norte que queda por edificar, no afectando la modificación del articulado a ninguna otra parcela dotacional del Sector, siendo la colindante M7-A de uso deportivo.

6. CONCLUSION

Con lo expuesto se considera justificada la Modificación propuesta que se ve amparada por la legislación vigente, y que sin duda representa una mejora sustancial al proyecto que pretende llevar a cabo el Excmº Ayuntamiento de Burgos y del que serán beneficiarios los niños que sean futuros usuarios de las instalaciones.

En Burgos a 27 de Julio de 2009

Fdo.: Marcos Rico García-Inés
Arq. Colegiado nº 616 COACYLE



VISTA DE LA PARCELA M7-C Y LA EDIFICACION COLINDANTE DEL CEIS EN LA QUE SE APRECIA LA INEXISTENCIA DE HUECOS EN LA FACHADA SUR DEL EDIFICIO DEL CEIS.



VISTA DE LA PARCELA M7-C Y LA EDIFICACION COLINDANTE DEL CEIS EN LA QUE SE APRECIA LA INEXISTENCIA DE HUECOS EN LA FACHADA SUR DEL EDIFICIO DEL CEIS.