

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE
VOLÚMENES DE LA PARCELA RESULTANTE **T2b2** DE LA
SEGREGACIÓN EFECTUADA DE LA FINCA MATRIZ T2b DEL
PROYECTO DE ACTUACIÓN Y REPARCELACIÓN DEL APR
12.01 VILLAGONZALO ARENAS. APR 12.01

OCTUBRE DE 2021

INDICE

0. INTRODUCCION	3
1.- ENCARGO DEL ESTUDIO DE DETALLE:	
1.1 Autor del encargo.	3
1.2 Técnico redactor del estudio.	3
1.3 Objeto del estudio.	3
2.- CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:	
2.1 Situación.	3
2.2 Descripción general.	3
2.3 Infraestructuras existentes.	4
3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA:	
3.1 Descripción de la solución adoptada.	4
3.2 Cuadro de superficies.	6
3.3 Normativa urbanística.	6
3.4 Alineaciones y retranqueos.	6
3.5 Rasantes.	6
3.6 Redes de servicios.	7
ANEXOS:	
I Servidumbres aeronáuticas	
II Ordenanza de ruido	
III Análisis de riesgos	
DOCUMENTACION APORTADA:	
Planos de información:	
I.1 Situación y emplazamiento.	
I.2 Planeamiento vigente.	
I.3 Parcela resultante.	
Planos de proyecto:	
P.0. Alineaciones y rasantes.	
P.1. Parcelación.	
P.2. Redes de servicios I.	
P.3. Alzados y secciones generales.	
P.4. Redes de servicios II.	

0. INTRODUCCION.

El presente documento se presentará ante los organismos competentes para su aprobación en los términos legalmente establecidos.

1. ENCARGO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1.1. Autor del encargo.

Se realiza el presente estudio de detalle a petición de la sociedad CYP PGF, S.L., con domicilio social en la C/San Lesmes nº10, 1º de Burgos.

1.2. Técnico redactor del estudio.

El encargo ha sido realizado al arquitecto Leonardo Ignacio González Ferreras colegiado nº1060, en el COACYLE y en ejercicio de la profesión en la delegación de Burgos, domicilio profesional en Calle Valladolid nº11, 2ºc.

1.3. Objeto del estudio.

El presente Estudio de Detalle, tiene por objeto **definir la posición de la edificación en la parcela T2b2 (finca segregada) resultante de reciente segregación efectuada por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos**, así como el establecimiento de la ordenación volumétrica de la edificación de acuerdo con las determinaciones del planeamiento y en los términos que se recogen en el Art. 45.1.a de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en cuanto a la ordenación de los volúmenes edificables en suelo urbano consolidado.

Según reza en la Modificación y Adaptación del PGOU a la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactará en cualquiera de los casos que contemplan tal figura en las Normas Zonales de Suelo Urbano, deberá definir:

La ordenación de volúmenes, justificando la mejor adaptación del ámbito así ordenado que la resultante de la aplicación de la ordenanza respecto de las fincas colindantes.

La composición de las fachadas de calles y traseras en relación con las edificaciones colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de detalle se redactara con el objetivo de ajustar y adaptar las alineaciones definidas en el Plan General, habrá de definir:

Las alineaciones, con definición de características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).

Justificación del mantenimiento de las características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación previsto por el Plan General.

Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación respecto de las fincas colindantes.

En todo caso, habrá de justificarse la no-disminución de espacios libres y de dotaciones públicas.

2. CARACTERISTICAS DE LA PARCELA.

2.1.- Situación.

La parcela se encuentra en el ámbito del APR 12.01 Villagonzalo Arenas.

2.2.- Descripción general.

La parcela sobre la que se desarrolla el presente Estudio de Detalle es de forma rectangular.

La parcela presenta los linderos siguientes, según descripción literal de la segregación:

Norte: con calle F (calle La Dovera) en línea de 22,00m.

Sur: con calle G (calle Los Rompizales) en línea de 22,00m.

Este: con parcela 94, T2c del APR 12.01 "Villagonzalo Arenas", en línea de 60,00m.

Oeste: con parcela 93, T2b1 del APR 12.01 "Villagonzalo Arenas", procedente de la última segregación, en línea de 60,00m.

Superficie total parcela según segregación	1.320,00 m2
--	-------------

Pendiente de su inscripción registral.

2.3.- Infraestructuras existentes.

En la actualidad se han concluido las obras de urbanización del APR 12.01 "Villagonzalo Arenas". Del mismo modo que han sido recibidas por parte del Excmo. Ayuntamiento de Burgos.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 Descripción de la solución adoptada.

- Ordenación en la parcela.

Se plantea la ejecución de un edificio único con accesos desde las calles G y F del APR 12.01 Villagonzalo Arenas, actualmente denominadas, calle Los Rompizales y calle La Dovera.

La altura máxima del edificio en sus fachadas principales es de 13,95m, por cuestiones de necesidades de la próxima edificación de una nave de uso terciario.

Las alineaciones se sitúan a una distancia de 8m del eje de los viales F y G. Así mismo, se sitúan a 16m desde el plano de la fachada de la edificación situada en la alineación opuesta de las calles F y G (Los Rompizales y La Dovera).

En el lindero oeste se localiza la parcela T2b1 del APR 12.01 "Villagonzalo Arenas". Al respecto de este extremo, cabe decir, que existe acuerdo entre los propietarios para la edificación de construcciones adosadas.

El documento de Plan Especial ordena de forma detallada el sector APR 12.01 Villagonzalo Arenas.

Desde los propios criterios de redacción del Plan que se tuvieron en cuenta, estaba implícita una ordenación volumétrica conforme a la implantación de una tipología de edificación abierta, en la que, las condiciones de vialidad, accesibilidad, soleamiento, etc, son determinantes.

Estos criterios que dieron como resultado la ordenación y fueron conformes tanto a los servicios técnicos municipales, como posteriormente al Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Burgos, de resultas de lo cual el APR 12.01 fue aprobado.

Este documento incorpora la ordenación detallada de la parcela, estableciendo los parámetros para la posterior materialización del aprovechamiento urbanístico (aprovechamientos y condiciones de edificación de las tipologías a implantar, etc.), así como la imagen final del conjunto de la actuación.

3.2 Cuadro de superficies.

Parcela	SUPERFICIES EN METROS CUADRADOS	
	Sup. de suelo	Sup. Ocupada
T2b2	1320,00	1320,00
TOTAL	1320,00	1320,00
TOTAL	1320,00	

PARCELA

El Plan General de Ordenación Urbana de Burgos califica la parcela como suelo urbano PAM, es decir, Planeamiento Asumido según la NORMA ZONAL. 10.2. Actividades Económicas Terciarias.

Aprovechamiento lucrativo (s/Pyto. Actuación): 1.323,01m².

Superficie de parcela: 1.320,00m².

La disposición de estas superficies se recoge en el plano de proyecto correspondiente al P.1 de parcelación.

3.4 Alineaciones y retranqueos.

Las alineaciones son las establecidas en el APR 12.01 aprobado y materializadas por la urbanización ejecutada.

- retranqueos no se precisan para este caso, en cumplimiento de las condiciones de edificación abierta aislada.

El plano de alineaciones de la edificación corresponde al P.0 de proyecto.

3.5 Rasantes.

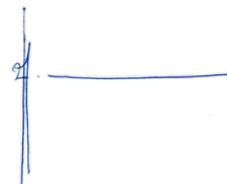
Se establecen las rasantes en los principales puntos de la parcela.

3.6 Redes de servicios.

Son las resultantes de la ejecución del Proyecto de urbanización redactado y aprobado, en el cual se definen y concretan las redes de abastecimiento, saneamiento, gas, energía eléctrica, telecomunicaciones, alumbrado público, etc.

Los planos de redes de servicios se corresponden a los planos P.2 y P.4 del proyecto.

BURGOS, OCTUBRE 2021



La empresa promotora:
CYP.PGF, S.L.

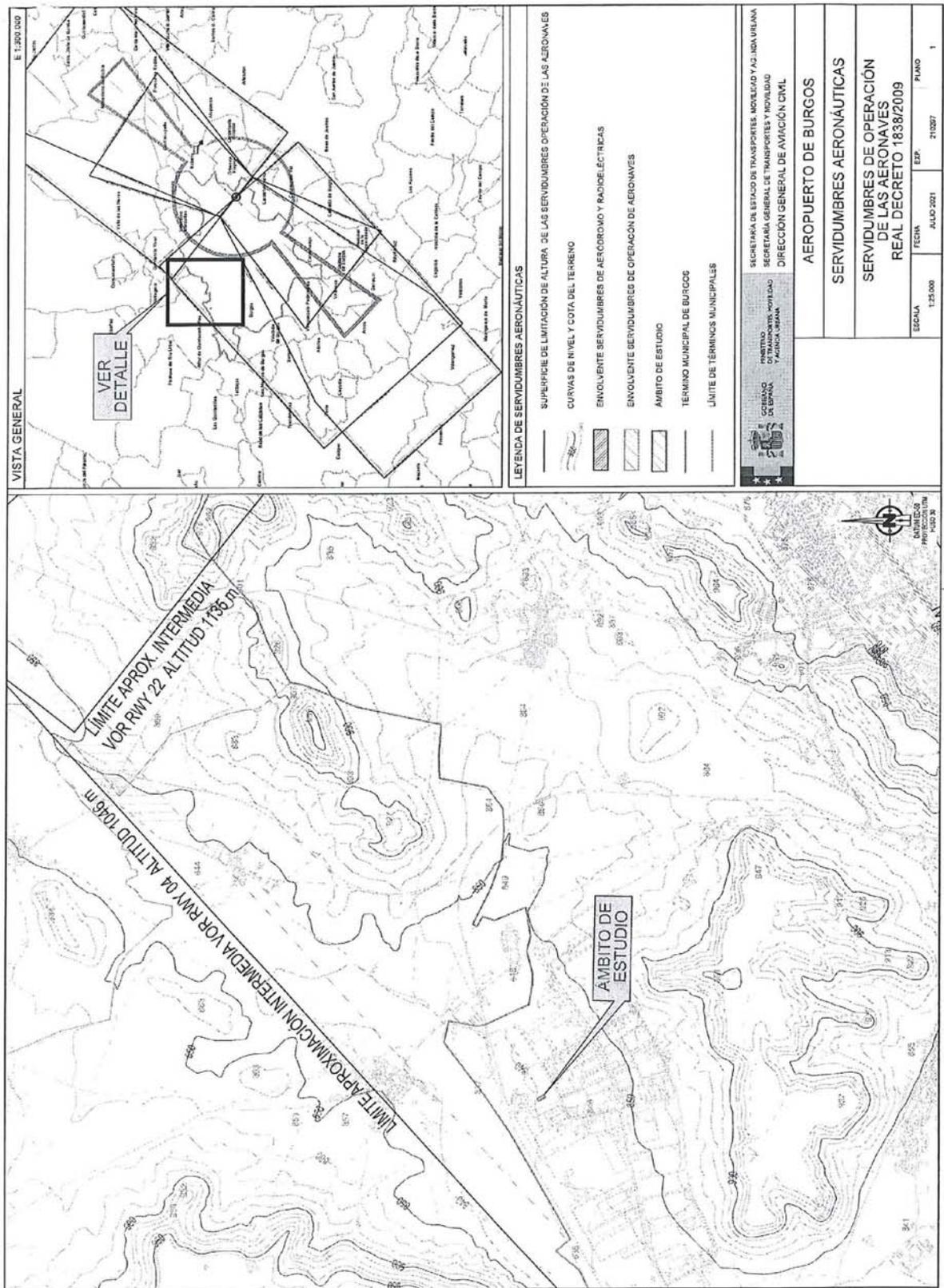
El arquitecto:
Leonardo Ignacio Glez. Ferreras

ANEXO I

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados 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 584/1972 en su actual redacción.

Se adjunta plano.



FIRMADO por: ESTUARTEZ, ROGERS PABLO, ALVARO JOSE a fecha: 12/07/2021 03:04 PM
 Hissado por: MENDIOLA CABALLERO, RAUL, DIRECTOR GENERAL DE AVIACION CIVIL, A fecha: 13/07/2021 08:13 AM
 Total folios: 2 de 21 - Código Seguro de Verificación: WF0M025A1A8B799A185F0222492
 Verificable en <https://sede.mtra.gob.es>
 FIRMADO Y ACRÉDITOS POR: [Logos of the Spanish Civil Aviation Authority and the Burgos Airport]

SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AZULINA URBANA
 SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD
 DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
AEROPUERTO DE BURGOS
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
REAL DECRETO 1838/2009

ESCALA 1:25.000 FECHA JULIO 2021 ESP. 210207 PLANO 1

ANEXO II.

ORDENANZA DE RUIDO

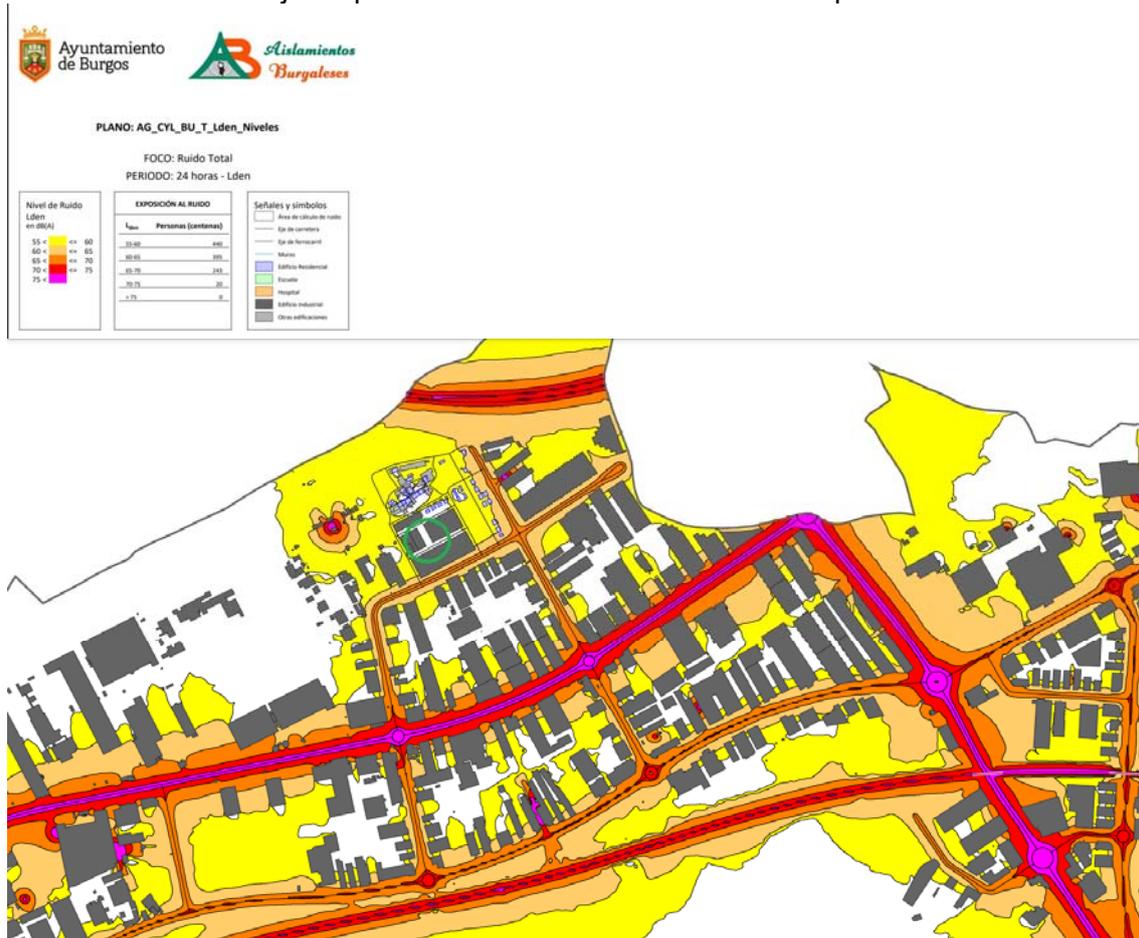
El municipio de Burgos dispone de un plano P09 A, de zonificación acústica, en el que se recogen los diferentes niveles sonoros de las diferentes zonas de la ciudad, el cual nos muestra que la parcela se encuentra en un área considerada como ruidosa, asociada al uso industrial.

El uso predominante al que se va a destinar la parcela es similar al existente y dominante en el entorno, por lo que la reimplantación de este uso no representará una variación de los niveles de contaminación acústica actuales.

Además de la legislación específica en materia de ruido, resulta de aplicación el Mapa Estratégico de ruido del municipio de Burgos, aprobado por Orden FYM/689/2012, de 8 de agosto, así como la ordenanza Municipal de Ruido, aprobada por acuerdo plenario en sesión celebrada el día 21 de febrero de 2020 (BOP 24 de marzo de 2020).

Dentro del Mapa Estratégico de Ruido de Burgos, están incluidos los mapas de zonificación acústica de todo el término municipal. El Estudio de Detalle presente no clasifica suelo ni determina nuevos viarios ni otras dotaciones urbanísticas, ni otros extremos del Planeamiento General, considerándose innecesario realizar un nuevo estudio acústico para este planeamiento de desarrollo.

A continuación se adjunta plano de ruido total en el área en un periodo de 24 horas.



ANEXO III.

ANÁLISIS DE RIESGOS.

Protección ciudadana de Castilla y León

En cumplimiento del apartado 1 del Artículo 12 de la Ley 4/2007 de protección Ciudadana de Castilla y León, este Estudio de Detalle en el presente apartado analizará las situaciones de riesgos posibles para la parcela objeto del mismo para, en caso necesario, establecer las medidas de correctoras para reducir sus consecuencias. *Artº 12.1 " Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidas a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ello. Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, se someterán a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento".*

Para la justificación de la afección o no afección del ámbito a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, nos remitimos al contenido del Plan de emergencias Municipal de Burgos (PEMBUR), instrumento de iniciativa y alcance municipal que incorpora la planificación básica en la materia, homologado por la Comisión de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Castilla y León por ORDEN PAT/442/2007, de 28 de febrero, sobre homologación de Planes de Emergencia de Protección Civil. El PEMBUR está en consonancia con el Plan Territorial de Emergencias de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Castilla y León (en adelante PLANCAL) que tienen carácter de Plan Director conforme a lo previsto en el punto 3.2 de la Norma Básica de Protección Civil (Real Decreto 407/92).

El PEMBUR establece tres tipos de riesgos:

- Riesgos naturales: son aquellos debidos a factores geográficos y climatológicos. Algunos son riesgos predecibles en función de la situación atmosférica y geográfica de la zona.
 - Inundación
 - Colapso de alcantarillado
 - Meteorológicos: Olas de calor, olas de frío, nevadas, heladas, sequía, grandes tormentas, nieblas, fuertes vientos.. .)
 - Movimientos Sísmicos
 - Movimientos de laderas
 - Expansividad del terreno
 - Colapso de suelos
 - Incendio forestal

- Riesgos antrópicos: son aquellos producidos por la acción del hombre.
 - Concentraciones humanas
 - Terrorismo
 - Riesgos Sanitarios

Riesgos tecnológicos: son aquellos riesgos antrópicos en los que el componente tecnológico tiene gran importancia. En este tipo de riesgo la prevención puede ser decisiva para reducir daños.

- contaminación
- fallo en los servicios públicos esenciales
- incendio industrial
- industrias peligrosas
- incendio urbano
- rotura de depósitos
- transporte aéreo, transporte por carretera, transporte por ferrocarril, transporte de mercancías peligrosas por carretera, transporte de mercancías peligrosas por ferrocarril
- colapso de infraestructuras

Habrá de realizarse una evaluación de los riesgos y las consecuencias derivadas para cada uno de los supuestos.

RIESGOS NATURALES

INUNDACIÓN

En este apartado se trata de las inundaciones producidas en los cauces naturales por un aumento rápido del caudal. El PEMBUR señala que la inundación por desbordamiento es un acontecimiento que se produce muy raramente.

Acudiendo al plano 3.1. del Estudio Hidrológico incluido dentro del PGOU de Burgos, nuestra parcela, se encuentra fuera del área de inundación de 500 años.

COLAPSO ALCANTARILLADO

Dentro de este apartado se incluyen las inundaciones y anegamientos producidos por la saturación del sistema de alcantarillado y pluviales.

Dentro del término municipal de Burgos, solo existe un punto donde se produce una acumulación de agua con ocasión de fuertes lluvias: el cruce entre el ferrocarril y la carretera de Logroño, muy alejada de nuestra parcela.

HUNDIMIENTO DEL TERRENO

Dentro de este apartado incluimos aquellos fenómenos, provocados por cambios en la constitución del suelo, que producen daños, más o menos graves en las viviendas e infraestructuras.

SEÍSMOS

El grado de sismicidad en el municipio de Burgos es bajo y así lo indica la Norma de Construcción Sismorresistente (Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre), cuya aplicación, por este motivo, no es obligatoria en el término Municipal de Burgos.

OLAS DE FRÍO

El PLANCAL determina los siguientes valores umbrales para las olas de frío:
Altitudes inferiores a 1.200 m. Dic, Ene, Feb Temperatura mín menor de -8° C.
Altitudes inferiores a 1.200 m. Marzo y Nov, Temperatura mín menor de -5° C.

Altitudes inferiores a 1.200 m. Abr, May y Oct, Temperatura mín menor de -3°C
Estos umbrales son rebasados en el municipio de Burgos una media de 4 ó 5 días al año. En cuanto a las nevadas, la media de días en que la nieve cubre el suelo está en tomo a los 10-12 días al año.

La ola de frío puede considerarse, por tanto, como un fenómeno frecuente.

NIEBLAS

La media de días de niebla al año en Burgos está en tomo a 30, con lo que se puede considerar como un fenómeno frecuente.

SEQUÍA

Se considera que este fenómeno se produce muy raramente.

VIENTOS FUERTES

De acuerdo con el PLANCAL, el umbral de viento fuerte se sitúa a partir de los 80 Km/h.

Los registros existentes muestran que casi todos los años se producen vientos con velocidades superiores a los 80 Km/h en tres o cuatro ocasiones, aunque los registros superiores a los 100 Km/h son escasos.

Este fenómeno puede considerarse como relativamente frecuente en Burgos, aunque, como se ha dicho, los vientos suelen situarse entre los 80 y los 100 Km/h.

INCENDIO FORESTAL

De acuerdo con los datos disponibles, el incendio forestal es un hecho poco frecuente en el municipio de Burgos.

RIESGOS ANTRÓPICOS

TERRORISMO

En el municipio de Burgos se han producido atentados terroristas de diversa entidad y gravedad, pudiendo decirse que este tipo de hechos se producen raramente.

RIESGOS TECNOLÓGICOS

CONTAMINACIÓN

Dentro de este riesgo se incluye la contaminación del aire, la contaminación del agua y la contaminación del suelo.

En el municipio de Burgos no se han registrado episodios de contaminación atmosférica, de las aguas continentales ni del suelo que hayan supuesto un riesgo para la salud de las personas o el medio ambiente. Es un riesgo que se produce muy raramente.

INCENDIO URBANO

Dentro del casco urbano de Burgos se pueden distinguir dos zonas que presentan dificultades para el acceso de los servicios de emergencia: el casco antiguo y la barriada de Gamonal.

El resto del casco urbano tiene una urbanización moderna sin problemas de acceso.

TRANSPORTE AÉREO

Los accidentes aéreos pueden ocurrir, bien en el propio aeropuerto, bien fuera de él. En cualquiera de los casos, se suele producir un gran número de víctimas, existiendo además el riesgo, aunque muy poco probable, de que la aeronave pueda caer sobre zona habitada.

De acuerdo con las estadísticas generales del transporte aéreo, se puede decir que estos accidentes se producen muy raramente.

TRANSPORTE POR CARRETERA

El municipio de Burgos es un importante nudo de comunicaciones, soportando una alta densidad de tráfico por carretera, tanto urbano como interurbano.

Aunque se registran con frecuencia accidentes de importancia menor, los accidentes graves son poco frecuentes en el municipio de Burgos.

TRANSPORTE DE MERCANCÍAS PELIGROSAS POR CARRETERA

Teniendo en cuenta que las principales vías de comunicación que atraviesan la provincia pasan por el término municipal de Burgos, aumentando la probabilidad de accidentes dentro de este, puede decirse que este tipo de incidentes puede darse con relativa frecuencia.

No obstante, los registros de este tipo de accidentes en la ciudad de Burgos no recogen incidentes de esta clase en un periodo de más de 10 años.

COLAPSO DE INFRAESTRUCTURAS

Hasta la fecha no se han registrado incidentes de este tipo en Burgos, por lo que puede decirse que se produciría muy raramente.

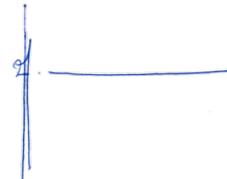
RESUMEN DE ANÁLISIS DE RIESGOS

R. NATURALES	
INUNDACIÓN	BAJO
COLAPSO ALCANTARILLADO	BAJO
HUNDIMIENTO TERRENO	MEDIO
SEÍSMO	BAJO
OLAS DE FRÍO	ALTO
NIEBLAS	MEDIO
SEQUÍA	BAJO
VIENTOS FUERTES	MEDIO
INCENDIO FORESTAL	BAJO
R. ANTRÓPICOS	
TERRORISMO	MEDIO
R. TECNOLÓGICOS	
CONTAMINACIÓN	MEDIO
INCENDIO URBANO	ALTO
TRANSPORTE AÉREO	MEDIO
TRANSPORTE CARRETERA	MEDIO
TRANSPORTE MERCANCIAS PELIGROSAS	MEDIO
COLAPSO INFRAESTRUCTURAS	MEDIO

CONCLUSIONES

Entendemos que la parcela objeto del presente Estudio de Detalle no presenta riesgos específicos, incompatibles con los usos previstos, que obliguen al establecimiento de medidas específicas en este documento.

BURGOS, OCTUBRE 2021



La empresa promotora:
CYP.PGF, S.L.

El arquitecto:
Leonardo Ignacio Glez. Ferreras