

ESTUDIO DE DETALLE

EDIFICIO DOTACIONAL DE USO RELIGIOSO

SITUACIÓN: Calle Batalla Navas de Tolosa - Burgos

Promotor

Parroquia Ortodoxa Rumana
Santos Apóstoles Pedro y Pablo

Arquitecto

Daniel Gómez Pereda

MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE

| | |
|-------------------|--|
| TITULAR: | Parroquia Ortodoxa Rumana Santos Apóstoles Pedro y Pablo |
| SITUACIÓN: | Calle Batalla Navas de Tolosa- suelo- Burgos (CP 09001) |
| FECHA: | Enero de 2018 |
| AUTOR: | Daniel Gómez Pereda. Arquitecto. Colegiado COACYLE 2.608 Calle Vitoria 17 oficina 204 – 09004- Burgos Tel:947721351 619410956 dgomez@construaction.com |

INDICE DE LA MEMORIA

MEMORIA INFORMATIVA

- 1_AUTOR DEL ENCARGO
- 2_DEFICIÓN Y OBJETO DEL TRABAJO
- 3_CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ACTUACIÓN
 - 3.1_SITUACIÓN
 - 3.2_TOPOGRAFÍA Y MORFOLOGÍA DEL SUELO
 - 3.3_USOS DEL SUELO
 - 3.4_PROPIETARIOS
 - 3.5_SERVIDUMBRES Y ELEMENTOS EXISTENTES
 - 3.6_INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 4_COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO
- 5_JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

MEMORIA VINCULANTE

- 6_JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN Y OTROS PARÁMETROS PROPUESTOS
 - 6.1. ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA
 - 6.2. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS
 - 6.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DEL RUIDO
 - 6.4. JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE ALTERAN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL PREVISTAS EN PLAN
 - 6.5. JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 4/2007 DE PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN
 - 6.5.1. Riesgos tecnológicos
 - 6.5.2. Riesgos naturales
 - 6.6. JUSTIFICACIÓN DE LA INEXISTENCIA DE PERJUICIOS SOBRE LAS FINCAS COLINDANTES
 - 6.7. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN RESPECTO DE LAS FINCAS COLINDANTES
 - 6.8. JUSTIFICACIÓN DE LA NO DISMINUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y DE OTRAS DOTACIONES PÚBLICAS
 - 6.9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
 - 6.10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SOLEAMIENTO
 - 6.11. RESUMEN EJECUTIVO

Anexo I. Reportaje fotográfico del ámbito de actuación 25

Anexo II. Perspectivas de la edificación propuesta 26

- 7_ESTUDIO DE DETALLE

1_ AUTOR DEL ENCARGO

La titularidad del encargo corresponde a la Parroquia Ortodoxa Rumana Santos Apóstoles Pedro y Pablo, con CIF: R-0901223-H, y domicilio social, a los efectos de este proyecto en la Calle Ruiz de Alarcón, nº 48 – 1ºB del término municipal Burgos provincia de Burgos.

2_ DEFINICIÓN Y OBJETO DEL TRABAJO

El objeto del presente proyecto es la redacción del Estudio de Detalle para la parcela cedida por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos, dentro del Plan Parcial del Parral de la Parcela Urbana EQ-CO-BPI-5. La superficie de la parcela, de forma irregular es de 2.674,09m².

Este instrumento de planeamiento, conforme al artículo 131 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León,

“...son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto: (...)

- a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

Dado que la totalidad de la parcela que nos ocupa, tiene una superficie total de 2.674,09 m², cuyo destino es el de Reserva de Equipamiento de contingencia, como parte de los sistemas locales de la parcela EQ-CO-BPI-5. El presente Estudio de Detalle tiene por objeto definir la ordenación detallada del solar que va a ser ocupado por un Equipamiento de uso Religioso y de uso cultural.

La formulación de la presente figura de planeamiento se realiza de acuerdo con lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, artículo 19, así mismo conforme al Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, artículos 101 a 108, donde se establecen los criterios a fijar por la ordenación detallada, y los artículos 131 a 136, que establecen las características de un Estudio de Detalle.

El alcance y finalidad de este Estudio de Detalle se refiere a los objetivos de:

- 1) Localizar el solar dentro de la parcela de suelo Dotacional Público
- 2) Fijar las alineaciones y otras determinaciones de ordenación detallada para el citado solar.

3_CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ACTUACIÓN

3.1_SITUACIÓN

La parcela forma parte de los sistemas locales del Plan Parcial del Parral, parcela EQ-CO-BPI-5. La parcela cedida se ubica en la esquina suroeste del parque Saturnino Calleja, donde se ubica la calle de fondo de saco, perpendicular a la Calle Batalla de Navas de Tolosa.

La superficie de la parcela EQ-CO-BPI-5 es de 2.674,09 m². El solar tiene forma irregular, limita al sur con la calle de fondo de saco en línea recta de 31,44m, al este en línea quebrada de 25,08m y 34,17m en su límite con área de recreo, al norte en línea recta de 34,59m con parcela de espacio libre EL-BPI-7 y al oeste en línea quebrada de 37,04m y 51,64m con parcela de espacio libre EL-BPI-7 junto al bulevar. Se ubica en un terreno que actualmente carece de uso y respeta las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

El solar tiene una referencia catastral con el nº 0176202VM4807N0001KM

Sintéticamente, a continuación se describen los linderos y sus dimensiones:

Norte_ en línea recta de 34,59m con parcela de espacio libre EL-BPI-7.

Sur_ con la calle de fondo de saco en línea recta de 31,44m.

Este_ en línea quebrada de 25,08m y 34,17m en su límite con área de recreo de parcela de espacio libre EL-BPI-7.

Oeste_ en línea quebrada de 37,04m y 51,64m con parcela de espacio libre EL-BPI-7 junto al bulevar.



3.2_TOPOGRAFÍA Y MORFOLOGÍA DEL SUELO

Actualmente la parcela se encuentra sin edificar, al igual que sus colindantes ya que es espacio libre, a edificar de uso dotacional. Puede observarse que los edificios más próximos son viviendas colectivas de PB+5, acabas en distintos materiales, sin ninguna estética unitaria.

La Calle Batalla de Navas de Tolosa tiene una ligera pendiente ascendente hacia el Sur, mientras que la Calle de fondo de saco perpendicular asciende hacia el Oeste. La topografía de la parcela es sensiblemente plana.

3.3_USOS DEL SUELO

El usos de este suelo viene marcado por el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, que determina la parcela donde se ha de ubicar el edificio como Suelo Urbano, Sistema Local de Equipamiento público, EQ-CO-BPI-5, Equipamiento de Contingencia.

Previa consulta con el Ayuntamiento se ha considerado el uso Equipamiento Religioso como compatible, tal como establece el PGOU en art. 72:

“g) Equipamiento de contingencia (código EQ-CO), correspondiente al equipamiento que no cuenta con una asignación previa de especialidad, pudiendo adaptarse su programa funcional a situaciones de contingencia.”

3.4_PROPIETARIOS

La parcela donde EQ-CO-BPI-5 pertenece actualmente al Excmo. Ayuntamiento de Burgos.

La cesión gratuita se ha solicitado a favor de la Parroquia Ortodoxa Rumana Santos Apóstoles Pedro y Pablo, entendiendo que es una entidad privada sin ánimo de lucro y puede beneficiarse de la cesión de los bienes de patrimonio público siempre que lo destine a... “fines de interés social que merezcan tal consideración conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial, y que sean compatibles con los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico vigentes, o que estén vinculados a su ejecución.” (RUCyL art.374)

Dado que el uso que establece en la parcela objeto de cesión es el Equipamiento Religioso, previa consulta con el Ayuntamiento y la confesión religiosa de la Parroquia Ortodoxa Rumana Santos Apóstoles Pedro y Pablo, se compromete a destinar la parcela a la construcción de un edificio destinado al culto (la Iglesia) y un edificio destinado a uso cultural, el centro social, por lo que, si bien aún la cesión gratuita se halla en proceso de tramitación, podría considerarse ya propiedad de la citada confesión.

Mientras no incumpla con sus deberes de uso, en cuyo caso la parcela se revertiría automáticamente al Ayuntamiento.

3.5_SERVIDUMBRES Y ELEMENTOS EXISTENTES

No se conoce servidumbre alguna que afecte a las propiedades que integran el presente Estudio de Detalle, ni al desarrollo urbanístico de las mismas.

Al tratarse de un solar a edificar no hay ningún tipo de edificación existente.

3.6_INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Las infraestructuras existentes junto a la zona de actuación, en la calle Batallas de Navas de Tolosa, de la que podrá obtenerse el suministro necesario para la obra a ejecutar, son las siguientes:

- Viales
- Acerados
- Red de agua potable
- Red de energía eléctrica
- Red de alcantarillado
- Red de telecomunicaciones
- Alumbrado público

4_COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO

El presente Estudio de Detalle se realiza de acuerdo al Artículo 131 del Reglamento Urbanístico de Castilla y León.

En él se dan las circunstancias de la conveniencia al acreditarse el interés público por tratarse de un equipamiento colectivo, promovido por una entidad privada sin ánimo de lucro.

El Estudio de Detalle no modifica ni altera de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos. También respeta los objetivos, criterios y demás condiciones de los instrumentos que, indicamos de forma expresa, su carácter vinculante.

El Estudio de Detalle establece determinaciones de ordenación detallada, mejorando las dotaciones de la zona. Las determinaciones de ordenación detallada propuestas son acordes a las características del suelo urbano del solar objeto de estudio y, corresponden con los contenidos del Plan General de Ordenación de Burgos.

En la ficha urbanística de Parcelas resultantes del Plan Parcial del Parral de Burgos, dentro de la cual está la parcela EQ-CO-BPI-5, donde se ubica que el solar que nos ocupa, establece.

Justificación del número de plazas de aparcamiento

El Plan General de Ordenación de Burgos, en su artículo 34, establece las condiciones de dotación de aparcamientos al servicio de los edificios en

“c) Uso dotacional: dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100m.2) de superficie edificada”

i) En los equipamientos en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad; para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada cincuenta (50) personas.”

Por tanto, en el caso de agotar la superficie edificable máxima prevista las plazas necesarias serán:

- En función de la superficie edificada:

- Iglesia $154,81 \text{ m}^2 \times (1 \text{ plaza}/100 \text{ m}^2) = 2 \text{ plazas}$
- Centro Social $495,75 \text{ m}^2 \times 2 \text{ plantas} = 991,5 \text{ m}^2 \times (1 \text{ plaza}/100 \text{ m}^2) = 10 \text{ plazas}$

Total 12 plazas de aparcamiento

- En función de la concentración de personas:

Según tabla 2.1 Densidad de ocupación del DB-SI

- Iglesia zona de pública concurrencia 90 m^2 zona destinada a espectadores sentados: $1 \text{ persona}/\text{m}^2$ total 90 personas $\times (1 \text{ plaza}/50 \text{ personas}) = 2 \text{ plazas}$
- Centro social $495,75 \text{ m}^2$ zona de salones de uso múltiple: $2 \text{ personas}/\text{m}^2$ total 248 personas $\times (1 \text{ plaza}/25 \text{ personas}) = 10 \text{ plazas}$

Total 12 plazas de aparcamiento

El número final de plazas de aparcamiento consideradas en el estudio de detalle es de 12 plazas

El número final de plazas de aparcamiento consideradas en el estudio de detalle es de 12 plazas de aparcamiento. Como ya se ha comentado, este número final de plazas se ha de entender como una previsión, ya que depende de parámetros (superficie edificada construida) que no se pueden definir con exactitud hasta que se redacte el correspondiente proyecto de edificación. Por ejemplo, las previsiones que se manejan en esta fase apuntan que no se va a agotar la superficie edificable máxima de la parcela, por lo que el número de plazas de aparcamiento a ubicar en la parcela no se definirá con exactitud hasta que no se redacte el correspondiente proyecto de edificación.

El estudio de detalle establece que se ha de respetar el Artículo 86 del PGOU, “Plazas de aparcamiento” que define como plaza de aparcamiento una porción de suelo plano y sensiblemente horizontal con las siguientes dimensiones:

| Tipo de vehículo | Longitud (m) | Latitud (m) |
|----------------------|--------------|-------------|
| Automóviles grandes | 5,00 | 2,40 |
| Automóviles pequeños | 4,50 | 2,25 |

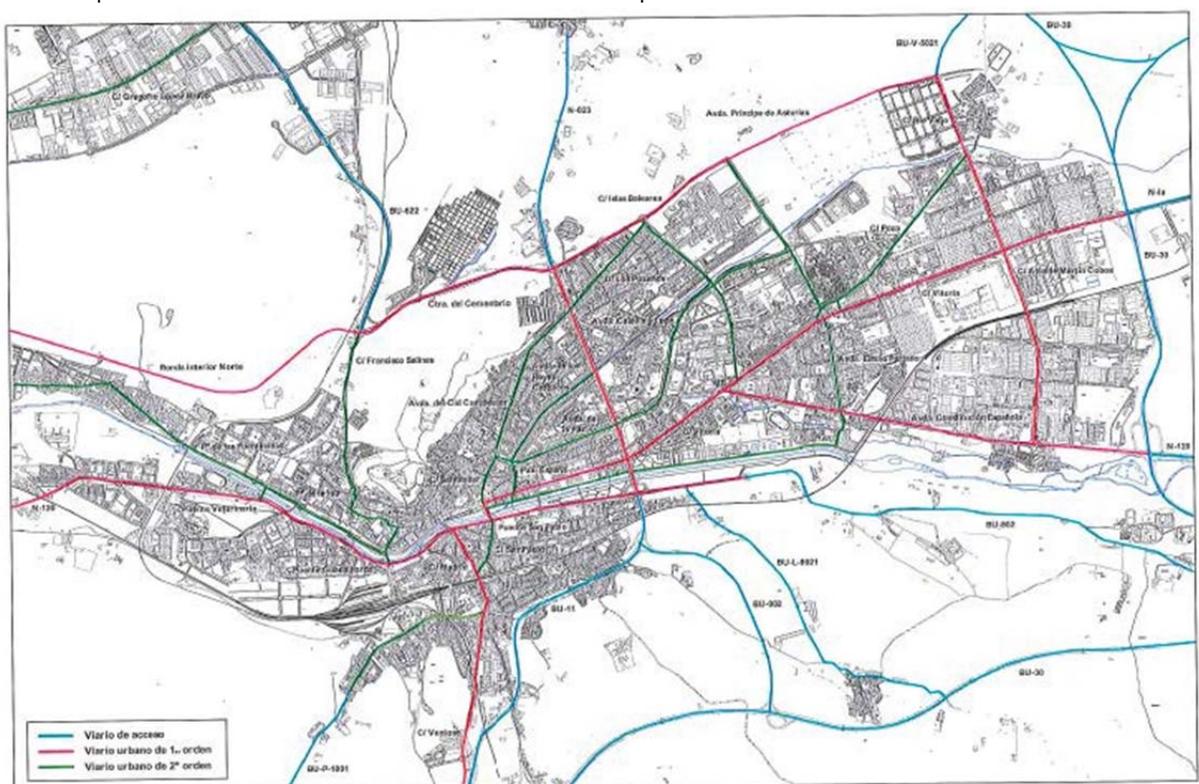
Así mismo, establece que la superficie mínima de aparcamiento es el resultado de multiplicar por 25 m² el número de plazas de aparcamiento que se dispongan. Además especifica que en los aparcamientos privados se ha de disponer como mínimo el 50% de sus plazas para automóviles grandes. Por tanto, las 12 plazas de aparcamiento consideradas en el estudio de detalle, todas las plazas se han considerado para automóviles grandes.

En función del Artículo 5 "Aparcamientos" del Decreto 217/2001, Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras, hay que reservar una plaza para personas con discapacidad por cada cuarenta plazas o fracción adicional, por lo que de las 12 plazas consideradas en el estudio de detalle, 2 han de ser plazas para personas con discapacidad. Dichas plazas cumplirán con las prescripciones recogidas en el Artículo 5 y en el Anexo III del citado reglamento.

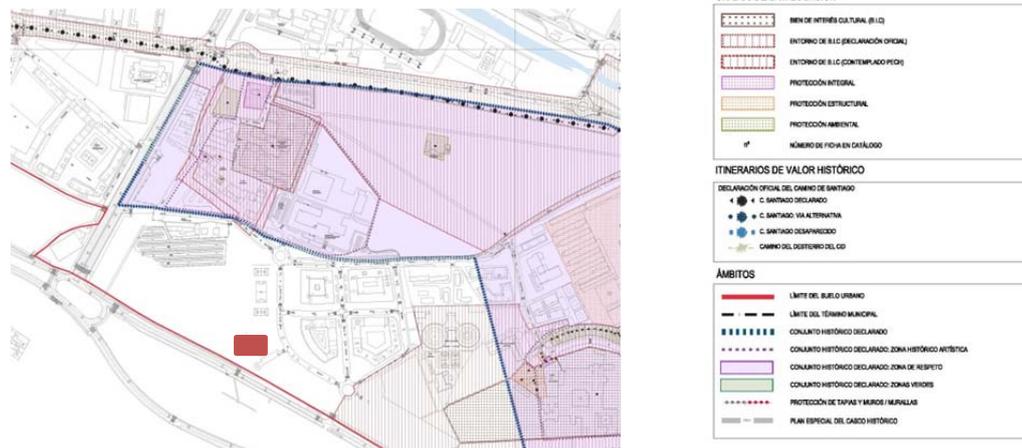
El estudio de detalle prevé que esta dotación obligatoria de aparcamiento se haga en el espacio privado libre de edificación de la parcela.

Justificación de los accesos rodados a la parcela

El acceso rodado previsto a la parcela se encuentra en la calle de fondo de saco perpendicular a la calle Batalla Navas de Tolosa. No se considera que el acceso rodado vaya a afectar a la circulación de la zona, puesto que, como se muestra en el plano adjunto a continuación, el Estudio de Movilidad del vigente PGOU no considera ninguna de las calles limítrofes a la parcela viario urbano de 1er o 2º orden, son calles de tráfico moderado que no canalizan volúmenes de tráfico importantes.



Cómo se observa en la documentación gráfica que se aporta a continuación, extraída de los planos infraestructurales del vigente PGOU, el emplazamiento de la parcela se trata de un área bien comunicada con transporte público, lo que redundará en un menor uso del vehículo privado y el consiguiente menor uso de las plazas de aparcamiento obligatorias dispuestas en la parcela.



Toda la zona en la que se emplaza la parcela objeto del estudio de detalle cuenta con viarios amplios, y numerosas plazas de aparcamiento debido a la existencia de dotacionales limitrofes.

Por tanto, el acceso rodado propuesto no va a generar afecciones de consideración a la circulación de la zona.

Acceso rodado principal

Para cumplir con la dotación de aparcamiento obligatoria se contempla realizar un acceso rodado principal de acceso al área de aparcamiento, dispuesto en la calle de fondo de saco perpendicular a la calle Batalla Navas de Tolosa. En función del diseño definitivo que se recogerá en el proyecto de edificación

Se tendrá en cuenta el Artículo 87 del PGOU, "Accesos a los aparcamientos y garajes", que especifica que para los accesos a los aparcamientos:

- Los accesos rodados se situarán preferentemente en la calle de menor tráfico de las que rodean el edificio, y se diseñarán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones o vehículos
- Se situarán a ser posible de tal forma que no se destruya el arbolado existente
- Los accesos rodados deberán utilizarse exclusivamente como entrada y/o salida de vehículos, salvo en aparcamientos cuya superficie no supere los 500 m². Cuando resulte una configuración con más de un acceso, estos podrán dar a una misma vía pública si se encuentran separados entre sí más de 30 m, y en caso contrario deberán situarse en calles diferentes.

La calle de fondo de saco perpendicular a la calle Batalla Navas de Tolosa. Chopera como la calle Cascajera son calles de tráfico moderado que no canalizan volúmenes de tráfico importantes; en este sentido, es indiferente disponer el acceso rodado en una u otra en función del tráfico que soportan.

Los planos infraestructurales del vigente PGOU proponen que la calle Cascajera sea considerada zona 30, al ser un viario local de acceso que forma parte de un ámbito predominantemente residencial con la velocidad limitada a 30 km/h.

Si bien la limitación de velocidad de la calle de fondo de saco perpendicular a la calle Batalla Navas de Tolosa es adecuada para facilitar la entrada y salida de vehículos a la parcela, también es cierto que la calle tiene unas características adecuadas (amplitud, buena conexión con el viario urbano circundante...) para ubicar en ella el acceso rodado principal a la parcela.

En cualquier caso, cualquier aparcamiento y acceso rodado que se disponga en la parcela cumplirá con las prescripciones que le sean de aplicación recogidas tanto en los citados Artículo 86 del PGOU, "Plazas de aparcamiento" y Artículo 87 del PGOU, "Accesos a los aparcamientos y garajes", como en los siguientes artículos del vigente PGOU:

- Artículo 88 del PGOU, "Circulación interior en los aparcamientos y garajes"
- Artículo 89 del PGOU, "Criterios comunes a aparcamientos convencionales"
- Artículo 92 del PGOU, "Aparcamiento bajo espacios libres públicos o privados"

5_JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Parece lógico que los edificios de uso dotacional presenten características diferenciadas de la arquitectura residencial colindante. Por una parte los usos específicos requieren también condiciones, alturas, posiciones,... que les diferencian de la arquitectura residencial y de sus parámetros constructivos.

Esto se expresa así mismo en las normativas específicas de estos equipamientos y en los programas funcionales y determinaciones que deben cumplir y que son fijadas por sus promotores.

Estas circunstancias hacen difícil que el planeamiento pueda regular con precisión las condiciones idóneas para estos edificios y para su relación con el entorno. Por esto, en ocasiones, indican la conveniencia o necesidad de realizar un Estudio de Detalle que precisen de manera coherente al uso propuesto la Ordenación Detallada.

El presente Estudio de Detalle pretende definir con precisión suficiente las alineaciones, la topografía y otras preexistencias físicas de estos terrenos, de manera que la definición urbanística que se hace con el desarrollo de esta zona sea una implementación adecuada a las determinaciones del actual PGOU y a la morfología del terreno. Se realiza un estudio de la integración de la futura edificación en el entorno urbano y con las restantes edificaciones colindantes, se trata por tanto de definir la ocupación y las posibilidades de aprovechamiento del solar propuesto atendiendo a la normativa de aplicación. Este sería el objetivo y la justificación del presente trabajo.

Así mismos, en el artículo 73, establece las condiciones de ordenación para los equipamientos,

“l) Su ordenación para edificios de nueva planta, (...) se realizará mediante un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes que establecerá, justificadamente, sus propios parámetros de ordenación detallada. Dicho Estudio de Detalle incorporará en su documentación:

- (1) Dos perspectivas desde ángulos opuestos por cada una de las calles a las que recaiga el equipamiento de tal manera que pueda valorarse la integración del edificio en su entorno.
- (2) Justificación de que no se alteran las condiciones de ordenación general previstas en el Plan y la inexistencia de perjuicios sobre las fincas colindantes.
- (3) Cuadro de las características en el que se recoja la superficie edificable, ocupación del suelo, fondos edificables y alturas máximas resultantes de la ordenación propuesta.
- (4) Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación respecto a las fincas colindantes.
- (5) Los planos deberán reflejar el parcelario y los perfiles de la edificación, con inclusión de la existente en fincas colindantes.
- (6) En todo caso, habrá de justificarse la no-disminución de espacios libres y de otras dotaciones públicas.”

MEMORIA VINCULANTE

Este documento obedece a lo dispuesto en el artículo 136.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que establece que los Estudios de Detalle deben contener un documento independiente denominado Memoria Vinculante donde expresen sus Objetivos y Propuestas de Ordenación, haciendo referencia, al menos, a los aspectos citados en él.

De los aspectos anteriores, afectan a este Estudio de Detalle los siguientes:

- Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que señalen otros con carácter vinculante.

- En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente y su afección a colindantes, justificando el mantenimiento de las condiciones de ordenación respecto a las fincas colindantes.

- Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que señalen otros con carácter vinculante.

En relación a la justificación de la conveniencia de la redacción del presente Estudio de Detalle y de su interés público deriva la necesidad de establecer una ordenación detallada acorde con la ordenación general recogida en el PGOU de Burgos, en su artículo 73:

l) Su ordenación para edificios de nueva planta, (...) se realizará mediante un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes que establecerá, justificadamente, sus propios parámetros de ordenación detallada."

La propuesta formulada en el Estudio de Detalle hace referencia a ordenar la edificación dentro de un solar, pendiente de segregar, que pertenece a una parcela de uso dotacional. Por lo que realmente no se están modificando sino estableciendo los parámetros de la ordenación detallada.

_ En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente y su afección a colindantes, justificando el mantenimiento de las condiciones de ordenación respecto a las fincas colindantes.

Dado que no se están modificando sino estableciendo la ordenación detallada se ha pretendido que los colindantes no vean alterados sus alineaciones ni altura, incluso se verán beneficiados ya que pasarán de tener un solar sin edificar a un edificio de una sola planta, a la debida distancia y en las adecuadas condiciones de limpieza y ornato que no dificultará la iluminación de las viviendas cercana pero si mejorará las vistas de las mismas.

6_JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN Y OTROS PARÁMETROS PROPUESTOS

El solar tiene una topografía sensiblemente plana y está limitada por una parcela de espacio libre ajardinado de la parcela EL-BPI-7 en su lado norte, calle de fondo de saco en su lado sur, al oeste con área recreativa de la parcela EL-BPI-7 y al este con el bulevar.

Los edificios dotacionales tienen uso de equipamiento religioso y equipamiento cultural, la Iglesia y el centro social, son edificaciones aisladas dentro de la parcela. La Iglesia con sus cuatro fachadas claramente exteriores. El edificio de equipamiento cultural, el centro social, tiene sus dos fachadas norte y este que dan a parcelas de espacio libre ajardinado sin edificar, las fachadas oeste y sur vuelcan hacia la propia parcela.

La parcela tiene forma trapezoidal, con acceso desde la calle Batalla Navas de Tolosa por la calle perpendicular de fondo de saco, en su lado sur. Todo el programa del edificio religioso como el cultural se organizará en una única planta.

Estas premisas determinarán la implantación en la parcela. Se dejará un espacio de aparcamiento en su lado suroeste.

La edificabilidad máxima establecida es de $2\text{m}^2/\text{m}^2$. Se propone edificar $1.146,31\text{m}^2$ ($154,81\text{ m}^2$ iglesia + $495,75\text{ m}^2 \times 2$ plantas centro social), dejando una superficie sin ocupar de $2.004,46\text{m}^2$. Esto plantea una edificabilidad máxima del $0,43\text{m}^2/\text{m}^2$.

El edificio destinado a la Iglesia tendrá una única planta y una cubierta inclinada a cuatro aguas, se plantea una altura máxima de cumbrera de $25,20\text{m}$ y de cornisa de $2,85\text{m}$. El edificio de equipamiento cultural, el centro social, tendrá dos plantas con cubierta inclinada; se plantea una altura máxima de cumbrera de $12,50\text{ m}$ hasta la cota de referencia $+847,18\text{ m}$. Se plantea la segunda planta, con idéntico uso, con la opción de incluir un almacén y una vivienda para el sacerdote religioso.

Con respecto a la separación de linderos, se plantea un área de movimiento de la edificación en los lados oeste y sur, que permitiría una edificabilidad máxima si se ajustara a los linderos o una edificabilidad mínima si se separase $4,41\text{m}$ del lindero sur y $8,08\text{m}$ del Oeste. Por otro lado, dado que los linderos norte y oeste se encuentran sin edificar nunca se adosaría la edificación a los mismos. En el lado oeste se mantendrá una separación a lindero mínima de $5,30\text{m}$, para permitir el acceso rodado y en el norte de $9,80\text{m}$ para el acceso rodado y el aparcamiento de vehículos.

El solar dispone de $2674,09\text{ m}^2$ y la ocupación máxima que se plantea es de unos $650,56\text{m}^2$, un 25% de la misma, a fin de dotar al edificio de las superficies de circulación y aparcamiento necesarias.

El planeamiento determina disponer una plaza por cada 100m^2 de superficie construida. Siendo la edificabilidad máxima de $1.146,31\text{ m}^2$ se requerirá un mínimo de 12 plazas, siendo una de ellas adaptadas, las condiciones de las plazas serán las establecidas por el PGOU de Burgos.

6.1_ ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA

La parcela que nos ocupa carece de ordenación detallada, por lo que parte del objetivo de este Estudio de Detalle es definir las determinaciones necesarias según establecen los artículos 92 a 100 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Dado que no existe ordenación detallada las determinaciones que se propongan en ningún caso alteraran las de carácter general establecidas por el PGOU de Burgos ni supondrán perjuicio para las fincas colindantes, ya que respetaran las alineaciones y alturas establecidas. Además, dado que el edificio tendrá un uso dotacional, en ningún caso se disminuirán los espacios destinados a dotaciones o usos públicos. Si en algún momento el edificio dejara de tener este uso dotacional la parcela sería devuelta al organismo que la cedió gratuitamente, es decir, al Excmo. Ayuntamiento de Burgos.

6.2_CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

A continuación se establecen los criterios de ordenación detallada para el solar que nos ocupa, donde se ubicará la edificación:

| Característica | |
|-----------------------------|---|
| Uso | Dotacional de equipamiento. Religioso (Iglesia) y Cultural (centro social) |
| Tipología | Edificación aislada |
| Parcela mínima | 2.674m ² |
| Frente mínimo de parcela | 22,00m |
| Fondos edificables | Definidos gráficamente en documentación gráfica adjunta |
| Superficie edificable | 1.146,31 m ² |
| Edificabilidad máx. | 2 m ² /m ² |
| Retranqueos | Sur: entre 5,5m y 6,15m Norte: adosado al límite de la parcela Este: adosado al límite de la parcela y 13,10m Oeste: entre 14,00m y 18,40m |
| Ocupación máxima de parcela | 25% definida gráficamente en documentación gráfica adjunta |
| Pendiente máx. de cubierta | Cubierta inclinada 45-85° o plana con antepechos |
| Altura máxima | IGLESIA P. Baja (altura máxima cumbre 25,20m) CENTRO SOCIAL P. Baja+I (altura máxima a cumbre 12,50 m) |
| Bajo cubierta | Permitido |
| Voladizo | Máximo 1m |
| Plazas de aparcamiento | 1 por cada 100m ² construidos, siendo al menos una adaptada |
| Edificaciones auxiliares | Permitidas para instalaciones o almacenes dentro del área de movimiento de la edificación |
| Condiciones estéticas | Las establecidas por el PGOU de Burgos |

6.3_JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DEL RUIDO.

El presente estudio de detalle no establece ni modifica la asignación del uso pormenorizado. El uso pormenorizado está establecido en el vigente PGOU, en el plano de ordenación detallada del suelo urbano PO-4-22a del PGOU.

La parcela tiene uso de suelo dotacional de equipamiento de contingencia, con denominación SL EQ, EX PU, EQ-CO-BPI-5.

Es una parcela dotacional, con nivel de dotación de sistema local, categoría de equipamiento, estado de obtención existente, titularidad pública, tipo de equipamiento de contingencia, perteneciente a la unidad urbana BPI-5 (Barriada del Pilar-5).

Por tanto, de acuerdo con el Artículo 6 de la Ordenanza Municipal del Ruido, el presente estudio de detalle no ha de contener un estudio acústico al no establecer ni modificar la asignación del uso pormenorizado.

6.4_JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE ALTERAN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL PREVISTAS EN EL PLAN.

Las siguientes condiciones de ordenación general previstas en el vigente PGOU están determinadas por el Artículo 80, "Determinaciones de ordenación general", del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Objetivos y propuestas de ordenación

Los objetivos y propuestas de ordenación del PGOU no se ven alterados en ningún caso por la ordenación detallada que se determina en el presente estudio de detalle dado su limitado alcance y ámbito.

Clasificación del suelo

La clasificación del suelo establecida por el PGOU no se ve alterada por el presente estudio de detalle. La parcela se clasifica como suelo urbano.

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

El presente estudio de detalle no altera los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos o espacios protegidos establecidos por el vigente PGOU. Su alcance se limita a determinar los parámetros de ordenación detallada de una parcela de equipamiento.

Catalogación de los elementos que deban ser protegidos, conservados o recuperados, con las normas de protección que procedan.

El ámbito de actuación del estudio de detalle no contiene elementos catalogados.

Reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo

El ámbito de actuación del estudio de detalle no afecta a reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo.

División en unidades urbanas en suelo urbano consolidado

El estudio de detalle no altera la división en unidades urbanas del vigente PGOU.

Determinaciones de ordenación general potestativas

El estudio de detalle no altera determinaciones de ordenación general potestativas del vigente PGOU.

6.5_JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 4/2007 DE PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEON

En el ámbito del estudio de detalle no existen afecciones que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. A continuación se enumeran los riesgos planteados en el Plan de Emergencia Municipal de Burgos

6.5.1. Riesgos tecnológicos

Riesgos en el transporte

En el ámbito del estudio de detalle no existen riesgos en el transporte significativos. El Estudio de Movilidad del vigente PGOU no considera ninguna de las calles limítrofes a la parcela viario urbano de 1er o 2º orden, son calles de tráfico moderado que no canalizan volúmenes de tráfico importantes.

Transporte de mercancías peligrosas

En el ámbito del estudio de detalle no existen riesgos por transporte de mercancías peligrosas.

Incendio y explosión

En el ámbito del estudio de detalle no existen riesgos fuera de los habituales en el sector de la edificación por incendio y explosión.

Químico. Explosión y deflagración industrial

De acuerdo con el Artículo 226 del PGOU, "Protección contra riesgos industriales" la aprobación en el futuro de Planes de Emergencia de instalaciones industriales deberá tener como efecto la consideración de sus determinaciones en los proyectos desarrollados en la unidad urbana correspondiente.

Concentraciones humanas

En el ámbito del estudio de detalle no se van a producir concentraciones humanas de consideración.

Contaminación

En el ámbito del estudio de detalle no existen riesgos fuera de los habituales de contaminación.

Riesgos sanitarios

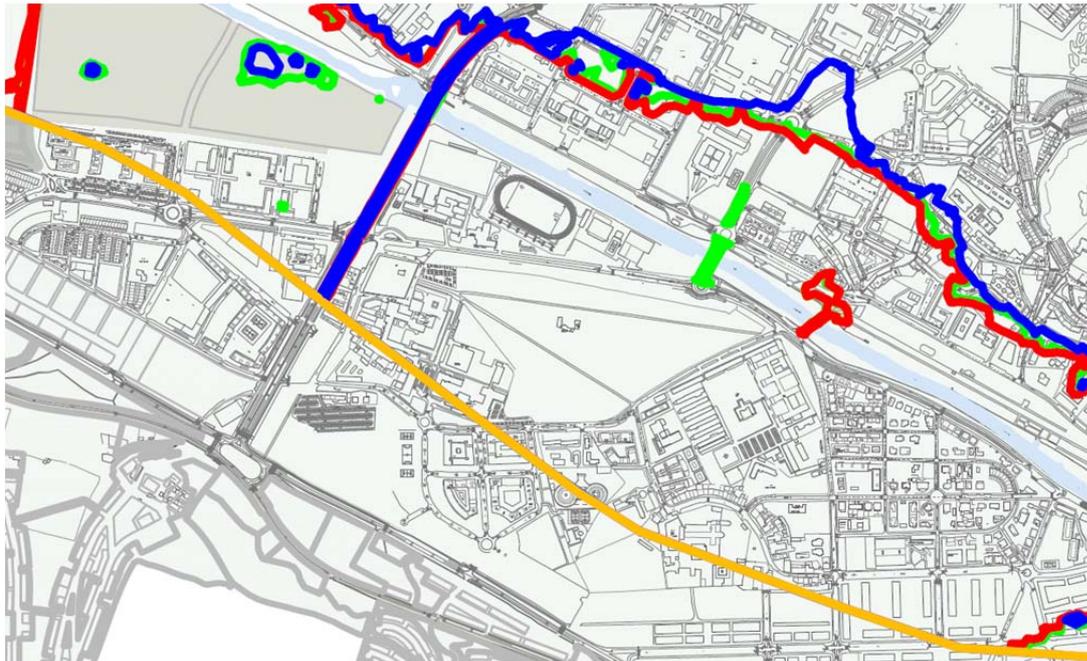
En el ámbito del estudio de detalle no existen riesgos sanitarios fuera de los habituales.

Falta de abastecimiento y fallo en los servicios esenciales

En el ámbito del estudio de detalle no existen riesgos fuera de los habituales de falta de abastecimiento o fallo en los servicios esenciales.

6.5.2. Riesgos naturales

Inundación



- MÁXIMA CRECIDA ORDINARIA (10 años)
- ÁREA DE FLUJO PREFERENTE (100 años)
- ÁREA DE INUNDACIÓN (500 años)

Según el estudio hidrológico del vigente PGOU el ámbito del estudio de detalle queda excluido de la zona de máxima crecida ordinaria y del dominio público hidráulico; y queda incluido dentro del área de de flujo preferente (T100) e inundación T(500).

Según el Artículo 223 del PGOU, "Protección contra riesgo de inundación", se establece la categoría superpuesta de protección contra riesgo de inundación, que afecta a los terrenos donde concurren riesgos objetivos de avenida o inundación, conforme a lo que establecen los estudios hidrológicos específicos, así como cualquier otro tipo de riesgo. Dicha categoría superpuesta es concurrente con otras clases y categorías de suelo en el sentido del artículo 39 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León e implica que en estos ámbitos cualquier actuación de transformación de usos estará sometida a la obligación de un informe previo vinculante por parte de la Confederación Hidrográfica del Duero.

En este caso, al no establecer el estudio de detalle transformación de uso, está exento de la obligación de un informe previo vinculante por parte de la Confederación Hidrográfica del Duero

Meteorológicos

En el ámbito del estudio de detalle no se van a producir fenómenos meteorológicos que se alejen de los parámetros de la normalidad del término municipal de Burgos.

Movimientos sísmicos

El ámbito del estudio de detalle está ubicado en una zona de baja peligrosidad sísmica.

Movimientos de ladera

El ámbito del estudio de detalle no se va a ver afectado por movimientos de ladera debido a su topografía.

Expansividad del terreno

De acuerdo con el Artículo 224 del PGOU, "Protección contra riesgo de expansividad", el ámbito del estudio de detalle no está señalado por el Plan de Emergencia Municipal de Burgos y reproducido en el presente Plan General como sometido a riesgo de expansividad, por lo que con carácter previo a la realización de cualquier proyecto de edificación no será obligatoria la realización de un estudio geológico para determinar las posibles afecciones a las estructuras y las medidas correctas que deberán adoptarse en proyecto y obra.

Colapso de suelos

De acuerdo con el Artículo 225 del PGOU, "Protección contra riesgo de hundimiento", el ámbito del estudio de detalle no está señalado por el Plan de Emergencia Municipal de Burgos y reproducido en el presente Plan General como sometido a riesgo de hundimiento por solubilidad de rocas calizas, por lo que con carácter previo a la realización de cualquier proyecto de edificación no será obligatoria la realización de un estudio geológico para determinar las posibles afecciones a las estructuras y las medidas correctas que deberán adoptarse en proyecto y obra.

Incendio forestal

El ámbito del estudio de detalle se encuentra alejado de áreas susceptibles de sufrir un incendio forestal.

6.6 JUSTIFICACIÓN DE LA INEXISTENCIA DE PERJUICIOS SOBRE LAS FINCAS COLINDANTES

Condiciones de soleamiento

Se trata de una parcela exenta, en la que cualquier edificación próxima a sus linderos está situada a distancias superiores a los 60 m. Dado que los volúmenes edificados no van a superar los 25 m, no van a provocar perjuicios en las condiciones de soleamiento de las fincas colindantes

Si estudiamos el caso más desfavorable, las viviendas situadas a 60 m del lindero este de la parcela objeto del estudio de detalle, observamos en la infografía que, incluso a las 19 30 h del mes de agosto, una hora muy desfavorable debido al ángulo de incidencia de la luz solar, la incidencia del sombreado que producirían los nuevos volúmenes sobre las viviendas próximas es nulo.

Contaminación acústica

Dada la disposición y orientación de la zona libre de edificación, los volúmenes edificados de la parcela actuarán como pantalla acústica de las viviendas limítrofes, minimizando así la posible contaminación acústica generada por los usuarios del nuevo edificio.

Aparcamiento

El número de plazas necesarias para el inmueble viene determinado por el Artículo 34 del nuevo Plan General de Ordenación de Burgos (PGOU), "Condiciones de dotación de aparcamientos al servicio de los edificios". Esta dotación obligatoria de aparcamiento deberá hacerse en la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificado.

Por tanto no se va a causar ningún perjuicio a las fincas colindantes disminuyendo la disponibilidad de plazas de aparcamiento en las proximidades de la parcela.

6.7_JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN RESPECTO DE LAS FONCAS COLINDANTES

Dado su alcance, y la disposición exenta de la parcela, este estudio de detalle no altera en ningún punto las condiciones de ordenación respecto de las fincas colindantes.

6.8_JUSTIFICACIÓN DE LA NO DISMINUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y DE OTRAS DOTACIONES PÚBLICAS

Dado su alcance este estudio de detalle no disminuye los espacios libres u otras dotaciones públicas.

6.9_JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra fuera de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Burgos. En el plano que se adjunta en la documentación gráfica del presente estudio de detalle se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos, donde se aprecia que no afectan a dicho ámbito, las cuales 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, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea. **La cota máxima que alcanzará la intervención propuesta será +872,38.**

Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio fuera de 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, no requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 548/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

6.10_JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SOLEAMIENTO

En las infografías, la iluminación natural del día 22 de diciembre, se observa como la fachada sur disfruta de un soleamiento superior a dos horas diarias. Queda así justificado el nivel mínimo de asoleo.

6.11_RESUMEN EJECUTIVO

El presente Estudio de Detalle no modifica las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, limitándose a establecer los parámetros de la ordenación detallada para la parcela de equipamiento SL EQ, EX PU, EQ-CO-BPI-5.

El Estudio de Detalle se redacta con el objeto de ordenar volumétricamente la edificación y sus rasantes, mediante la definición del volumen del sólido capaz, así como determinar los accesos a la parcela.

De este modo, el presente Estudio de Detalle no modifica las determinaciones de ordenación general vigentes y respeta los objetivos, criterios y demás condiciones que le señalen otros instrumentos de carácter vinculante.

Al no tener establecida la parcela de equipamientos la ordenación detalla no se puede obtener licencia de obra hasta la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle, de acuerdo al artículo 73.5 c del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Burgos.

7_ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle mantiene las características generales fijadas para el sector en que se ubica el solar y no modifica las condiciones de edificación de los predios colindantes.

Consta de la siguiente documentación:

Memoria
Infografías
Planos

Burgos, Febrero de 2018



Fdo.: La Propiedad
Parroquia Ortodoxa Rumana Santos Apóstoles Pedro y Pablo

Fdo: Daniel Gómez Pereda
Arquitecto nºcol COACYLE: 2.608

ESTUDIO TOPOGRÁFICO

ESTUDIO DE DETALLE

| | |
|-------------------|--|
| TITULAR: | Parroquia Ortodoxa Rumana Santos Apóstoles Pedro y Pablo |
| SITUACIÓN: | Calle Batalla Navas de Tolosa- suelo- Burgos (CP 09001) |
| FECHA: | Enero de 2018 |
| AUTOR: | Daniel Gómez Pereda. Arquitecto. Colegiado COACYLE 2.608 Calle Vitoria 17 oficina 204 – 09004- Burgos Tel:947721351 619410956 dgomez@construaction.com |
