

MEMORIA INFORMATIVA

ÍNDICE

1. DATOS GENERALES

- 1.1. Introducción
- 1.2. Objeto
- 1.3. Promotor
- 1.4. Redactores
- 1.5. Documentos

2. MARCO NORMATIVO

- 2.1. Normativa urbanística
 - 2.1.1. Legislación estatal
 - 2.1.2. Normativa autonómica
 - 2.1.3. Normativa municipal
- 2.2. Normativa sectorial comercial
- 2.3. Otra normativa sectorial

3. EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN

- 3.1. Situación
- 3.2. Delimitación
- 3.3. Superficie

4. MEDIO FÍSICO

- 4.1 Topografía
- 4.2 Hidrología
- 4.3 Climatología
- 4.4 Geología

5. MEDIO AMBIENTE

- 5.1 Vegetación
- 5.2 Fauna
- 5.3 Paisaje

6. MEDIO HUMANO

- 6.1. Edificación y usos actuales
- 6.2. Estructura de la propiedad
 - 6.2.1. Parcelación y usos
 - 6.2.2. Relación de propietarios
- 6.3 Infraestructuras existentes.
 - 6.3.1. Sistema viario
 - 6.3.2. Abastecimiento
 - 6.3.3. Saneamiento y drenaje
 - 6.3.4. Red eléctrica
 - 6.3.5. Gas natural
- 6.4. Patrimonio
 - 6.4.1. Elementos catalogados, vías pecuarias e itinerarios históricos
 - 6.4.1. Informe arqueológico

7. CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

- 7. 1. Condicionantes topográficos y de estructura urbana
 - 7.1.1. Topografía
 - 7.1.2. Ordenaciones colindantes
- 7.2. Estudio de impacto ambiental
- 7.3. Condicionantes del Reglamento de Urbanismo de CyL
- 7.4. Condicionantes del Plan General de Ordenación Urbana
 - 7.4.1. Condiciones de ordenación general
 - 7.4.2. Condiciones de ordenación detallada
 - 7.4.3. Ficha urbanística
- 7.5. Condicionantes de la NTU sobre equipamiento comercial
- 7.6. Condicionantes de la legislación sectorial.
 - 7.6.1. Carreteras
 - 7.6.2. Navegación aérea
 - 7.6.3. Ruido

8. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

- 8.1. Justificación de la ordenación
- 8.2. Descripción general de la solución propuesta
 - 8.2.1. Áreas comerciales
 - 8.2.2. Parcelas de equipamientos
 - 8.2.3. Infraestructuras y servicios y servicios

MEMORIA INFORMATIVA

1. DATOS GENERALES

1.1. Introducción

El presente Plan Parcial se refiere a los terrenos situados en Burgos, al sur del término municipal, colindantes con el barrio de Cortes y la autovía A-1 (BU-30), clasificados como suelo urbanizable, sin ordenación detallada, con la denominación de sector S-37 Cortes en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana

1.2. Objeto.

El Plan Parcial tiene por objeto establecer la ordenación detallada de los terrenos clasificados como suelo urbanizable por el planeamiento general. El presente documento desarrollará por tanto las determinaciones de la ordenación general según la ficha urbanística del sector S-37, delimitado en el PGOU como suelo urbanizable de planeamiento remitido, estableciendo todas las determinaciones de ordenación detallada

1.3. Promotor

La iniciativa del desarrollo urbanístico que se ordena con este Plan Parcial corresponde a la Junta de Compensación Sector S-37 Cortes, cuyos estatutos tuvieron aprobación definitiva por acuerdo del ayuntamiento de Burgos de 9 de junio de 2016.

Tiene su domicilio en Paseo de la Audiencia 2-3, piso 4º, 09003_Burgos, con CIF V 09575564.

Actúa en representación D. Miguel Andrés Golvano, con DNI 13129063L, como presidente designado por acuerdo de la Junta de Compensación en Asamblea General de fecha 18 de febrero de 2019.

1.4. Redactores

La redacción del Plan Parcial se encomienda al despacho profesional Andrés Marcos Arquitectos, bajo la dirección de D. Juan Carlos Andrés Marcos, arquitecto colegiado con el número 397 el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, que tienen domicilio profesional en calle Ana Lopidana, número 6, piso 4º A de Burgos.

1.5. Documentos.

Integran este Plan Parcial los documentos relacionados a continuación que contienen todos los requeridos por el Reglamento de Planeamiento en el artículo 142. *Documentación*

MEMORIA INFORMATIVA

1. DATOS GENERALES
2. MARCO NORMATIVO
3. EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN
4. MEDIO FÍSICO
5. MEDIO AMBIENTE
6. MEDIO HUMANO
7. CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN.
8. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

PLANOS DE INFORMACIÓN

- PI.01 SITUACIÓN
- PI.02 ORTOFOTO
- PI.03 ESTADO ACTUAL. AFECCIONES
- PI.04 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

PI.05 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
PI.06 ESTRUCTURA DE PROPIEDAD
PI.07 CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO
PI.08-1 REDES DE SERVICIOS BÁSICOS EXISTENTES. Abastecimiento de agua
PI.08-2 REDES DE SERVICIOS BÁSICOS EXISTENTES. Evacuación. Fecales
PI.08-3 REDES DE SERVICIOS BÁSICOS EXISTENTES. Evacuación. Pluviales
PI.08-4 REDES DE SERVICIOS BÁSICOS EXISTENTES. Electricidad y gas
PI.08-5 REDES DE SERVICIOS BÁSICOS EXISTENTES. Telecomunicaciones y alumbrado
PI.09 SERVIDUMBRES AERONAUTICAS Y MAPA DE RUIDO

MEMORIA VINCULANTE

TITULO PRELIMINAR. Objeto del Plan Parcial
TITULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.
TITULO II. CRITERIOS Y PROPUESTA DE LA ORDENACIÓN
TITULO III. ORDENACION GENERAL
TITULO IV. ORDENACIÓN DETALLADA.
TITULO V. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO DE LA ORDENACIÓN
TITULO VI. PLAN DE ETAPAS, ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
TITULO VII. RESUMEN EJECUTIVO

ORDENANZAS

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES.
CAPITULO II REGIMEN URBANÍSTICO Y DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL
CAPITULO III CONDICIONES DE URBANIZACIÓN
CAPITULO IV CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
Sección primera. Condiciones generales de edificación
Sección segunda. Normas zonales

PLANOS DE ORDENACIÓN

PO.01 ORDENACIÓN DETALLADA
PO.02 SECCIONES
PO.03 MOVILIDAD
PO.04 VIARIOS
PO.05-1 REDES DE SERVICIOS BÁSICOS. Abastecimiento de agua
PO.05-2 REDES DE SERVICIOS BÁSICOS. Evacuación. Fecales
PO.05-3 REDES DE SERVICIOS BÁSICOS. Evacuación. Pluviales
PO.05-4 REDES DE SERVICIOS BÁSICOS. Energía eléctrica
PO.05-5 REDES DE SERVICIOS BÁSICOS. Gas y Telecomunicaciones
PO.06 SERVIDUMBRES AERONAUTICAS E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
PO. NV ORDENACIÓN NO VINCULANTE EN PARCELA A

DOCUMENTOS ANEXOS

ANEXO I REPORTAJE FOTOGRÁFICO
ANEXO II ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD URBANA
ANEXO III ESTUDIO DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y PROTECCIÓN CIUDADANA
ANEXO IV ESTUDIO DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA
ANEXO V ESTUDIO DE REPERCUSIÓN URBANÍSTICA
ANEXO VI CATALOGO DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGIO
ANEJO VII IMPACTO VISUAL DESDE LA CARTUJA DE MIRAFLORES

2. MARCO NORMATIVO

2.1. Normativa Urbanística

2.1.1. Legislación estatal

- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre. Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 10/2003 de 20 de mayo de medidas Urgentes de Liberalización del sector Inmobiliario y del Transporte

2.1.2. Normativa autonómica

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 3/2008 de junio de Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y modificaciones posteriores.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 45/2009 de 9 de julio por el que se modifica el Decreto 22/2004 de 29 de enero que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2.1.3. Normativa municipal

- Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, revisión aprobada definitivamente con carácter parcial por la Orden FYM 221/2014 de 28 de marzo de 2014.
- Orden Municipal de Normalización de elementos constructivos para obras de urbanización BOP 1/12/2010

2.2. Normativa sectorial comercial

- Ley 16/2002 de Comercio de Castilla y León, modificada por Ley 13/2003.
- Decreto 3/2009 de 23 de diciembre de medidas de impulso de las actividades de servicios de Castilla y León
- Decreto 28/2010 de 22 de julio. Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León
- Directiva 2008/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios del mercado interior.

2.3. Otra normativa sectorial

- Ley 37/2015 de 29 de septiembre, de carreteras.
- Ley 10/2008, de 16 de marzo de carreteras de la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto legislativo 1/2015 de 12 de noviembre, texto refundido de ley de Prevención Ambiental
- Orden Viv. 561/2010 de 1 de febrero Documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para acceso a los espacios públicos urbanizados.
- Ley 48/1960 de 21 de julio, de Navegación Aérea.
- Orden MF por el que se aprueba el Plan Director del aeropuerto de Burgos.
- RD1838/2009 Que actualiza las servidumbres aéreas del aeropuerto de Burgos.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y decretos 1513/2005 y 1367/2007 que la desarrollan
- Ley 5/2009 de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

3. EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN

3.1. Situación.



Situación del sector respecto del casco urbano de Burgos en foto satélite.

El sector S-37 está situado al sur del término municipal de Burgos, contiguo al barrio de Cortes y lindante con la autovía A-1 que circunvala Burgos como BU-30, y su salida 238. El contiguo barrio de Cortes, es un núcleo de población separado y distante 1,7 km aproximadamente del borde más próximo del casco urbano de la ciudad.

El ámbito ocupa los parajes denominados Silo, Campo de la Huerta y Liebres, correspondiendo las coordenadas UTM de su punto central con 444765-4686368, según MTN25, hoja nº200-IV (Burgos Este) del Instituto Geográfico Nacional.

3.2. Delimitación

El ámbito de ordenación está delimitado por los siguientes sistemas:

- Norte, vía de acceso al barrio de Cortes, designada como 4-VG, hoy calle Mercedes Cabello Echave, con una longitud de aproximadamente 350 m. entre la glorieta de intersección con la penetración de Cortes y la semiglorieta de acceso al barrio.
- Sur, autovía A-1, en el tramo que circunvala Burgos por el Sur con la denominación de BU-30. Tiene en el tramo que hace frente al sector S-37 una longitud aproximada de 400m.
- Este, calle Diego de Mendieta del barrio de Cortes, en ámbito de suelo urbano correspondiente al antiguo plan parcial S-20, hoy urbanizado y edificado con la designación de zona urbana Z-49 Cortes oeste, integrado por tanto como suelo urbano del barrio.
- Oeste, vía de salida 238 de la autovía A-1, hasta la intersección en glorieta con el viario 4-VG. La salida citada tiene continuidad con la BU-02 conocida como penetración de Cortes, que enlaza con la BU-11 ronda Sur de Burgos, y da acceso al casco urbano de la ciudad.



3.3. Superficie.

Según la ficha urbanística del Plan General, el sector S-37 tiene una superficie bruta de 137.468 m² con un ámbito discontinuo de sistema general adscrito de 8.556 m². La superficie neta, deducida este sistema general es por tanto de 128.912 m².

Del levantamiento topográfico realizado y la delimitación propuesta por este Plan Parcial sobre ese plano topográfico, se deduce una superficie neta en el ámbito del sector de 125.170,80 m², diferencia de 3.741,20 m² que supone una reducción del 2,9% respecto de la considerada en el Plan General.

4. MEDIO FISICO

4.1. Topografía.

Con fecha 10 de enero de 2017 se procedió a la medición del Sector S-37 mediante levantamiento topográfico utilizando un GPS HIPer Topcon en coordenadas ETRS 89 con correcciones de código y fase en tiempo real RTK a través de la red de Castilla y León (Estación de Burgos) con una precisión de posicionamiento horizontal de 10 mm + 1ppm., tomando los puntos necesarios para la definición del perímetro delimitado por los mojones correspondientes, caminos y fincas colindantes. Con los datos se elabora la cartografía del plano de información PI-03Topográfico.

La superficie de ordenación, excepto en sus bordes perimetrales, presenta una pendiente de terreno natural relativamente uniforme del 3% aproximadamente, con caída desde el sur hacia el norte y del 1% de este a oeste, medidos en las dos líneas centrales de la longitud y anchura del ámbito aproximadamente rectangular. La máxima cota de 938 m se sitúa en el extremo sureste junto a la autovía A-1 y la más baja de 922 m en el noroeste, junto a la glorieta de la penetración de Cortes.

Todo el perímetro del ámbito de ordenación presenta taludes de terraplenado de excavación que salvan diferencias de altura con las plataformas de infraestructuras viarias que lo delimitan:

- Por el Sur, con la autovía A-1 cuya plataforma se eleva sobre el terreno del S-37 con diferencia de cota de inapreciable en el este y de 3 m en el inicio de la salida 238.

- Por el Norte con el viario general 4-VG existe diferencia de cotas entre del terreno deprimido 1,5 m respecto de la glorieta de la penetración de Cortes y prácticamente nivelado en la glorieta de acceso al barrio de Cortes del 4-VG.
- Por el este con calle Diego de Mendieta, el terreno se eleva progresivamente sobre la rasante de la calle desde la glorieta de acceso al barrio hasta 7 m. de talud en la zona próxima a la autovía A-1 en el extremo sureste del sector.
- Por el Oeste, con Salida 238 la diferencia de cota es de aproximadamente 3 m en la curva de salida y de - 1,5 m. en la rotonda de la penetración de Cortes.

4.2. Hidrología.

No existen cursos fluviales en el ámbito del sector.

El sistema hidrográfico del entorno amplio del sector está dominado por el río Arlanzón que cursa a distancia mínima de 1.700 m. con una diferencia de cota topográfica del orden de los 75 m.

La red hidrográfica del entorno inmediato de la parcela presenta un único curso de agua, el arroyo de la Pesquera con manantial a 120 m al Norte de la glorieta del 4-VG de acceso a Cortes. Al sur, la autovía, la BU-30 interfiere el curso en paraje de La Hoya, del arroyo que ahora discurre canalizado al pie de los taludes al sur de la Bu-30 y penetración de Cortes en su lado oeste. Ninguno de estos arroyos tiene curso en el ámbito de ordenación.

Según los estudios de inundabilidad del Informe de Sostenibilidad Ambiental, concretamente el plano de síntesis, tramitado con el Plan General, el sector se encuentra fuera de las zonas inundables de avenidas T-100 y T-500

4.3. Climatología

El clima de Burgos, tomando como base los datos del observatorio de Villafraía, se tipifica como continental moderado con influencias mediterráneas en el régimen pluviométrico. La temperatura media del mes más frío es inferior a los 3 °C y la del mes más caluroso no suele sobrepasar los 19°C, observándose de norte a sur un incremento de la provincia un incremento de la dureza y duración de los inviernos.

Los vientos predominantes del área tienen dirección norte- noreste con intensidad de suave a media.

La pluviosidad media anual es de 620 mm de columna de agua y la temperatura media está comprendida entre los 6 y los 12 °C, con una mínima absoluta de -22 °C y máxima absoluta de 38 °C en el periodo de 1.968 a 1998. El número medio de días con heladas es de 50.

Temperaturas (°C)



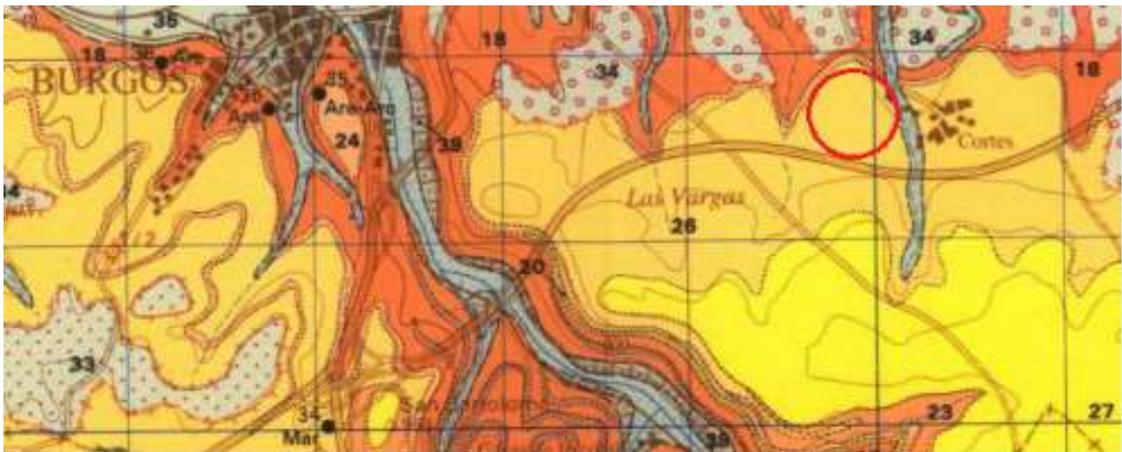
Lluvia (mm)



4.4. Geología

Desde el punto de vista geológico, la zona de estudio se encuentra enclavada en el sector oriental de la cuenca terciaria del Duero en su límite con los materiales mesozoicos que constituyen la "Rama norte de la Cordillera Ibérica".

El ámbito de actuación en concreto, se sitúa sobre materiales de margas con yesos, margocalizas, calizas y dolomías. Se trata de margas y margocalizas con intercalaciones de calizas, ocasionalmente yesos. En la zona de estudio también es frecuente observar niveles con un mayor contenido en elementos detríticos.



Estratos geológicos en la zona de estudio

En el lado este del ámbito de ordenación, en los taludes paralelos a la calle Diego de Mendieta aparecen restos de cantos rodados que pueden proceder de un estrato de cantos, gravas, limos y arcillas (fondos de valle) del Pleistoceno medio-Holoceno asociados a los depósitos de un cauce fluvial que atraviesa el área urbana Z-49 oeste del barrio de Cortes de sur a norte, identificable en el plano geológico, que remite a la surgencia del arroyo de la Pesquera citado en 4.2 Hidrología.

5. MEDIO AMBIENTE

5.1. Vegetación.

Los terrenos en el ámbito de ordenación, están en general siendo explotados como fincas de secano con cultivo de cereal, trigo y cebada principalmente, algunas fincas carecen de cultivos en la actualidad, por lo que su carácter es de erial con escasa vegetación herbaria natural.

No existe vegetación arbórea o arbustiva en el ámbito de actuación.

El entorno más inmediato no urbanizado tiene el mismo carácter con algunos cultivos cerealistas y vegetación arbustiva o arbórea asociada a ribera de arroyos y fuentes o márgenes de carretera. Cabe destacar la existencia de áreas próximas de masas forestales, pinares de repoblación de pino Laricio y Silvestre en Montes de Utilidad Pública que forman parte del denominado cinturón verde de Burgos, programa municipal de reforestación que data de los años 60 del pasado siglo.

El Informe Ambiental que se tramita hace relación de especies en el área y valora el impacto de la intervención con la apreciación de que *se trata de un terreno en un área periurbana sin especial valor ambiental, considerándose compatible la pérdida del aprovechamiento agrícola y de los ejemplares vegetales silvestres que crecen en él, y siendo recomendable siempre que sea posible, la protección y conservación que por su porte lo merezcan.*

5.2. Fauna.

Este espacio seminatural está habitado por especies de fauna vertebrada propios de los entornos rurales entre los que destaca, por su movilidad, las especies de avifauna propias de estepas y campiña.

En la zona de estudio consta la presencia de varias especies de fauna que forman parte del "Listado de Especies en Régimen de Protección Especial" según lo establecido en el R.D. 139/2011 de 4 de febrero, para el desarrollo del listado de Especies Silvestres en Régimen de protección especial y el Catálogo Español de Especies Amenazadas.

El Informe Ambiental que se tramita hace relación de especies de fauna en el área y valora el impacto de la intervención con la apreciación de que *los vertebrados podrán verse desplazados, pero existiendo terrenos cercanos que constituyen el mismo tipo de hábitat, esa afección será compatible.*

5.3. Paisaje.

La comarca responde a un paisaje característico definido por la sucesión de páramos horizontales cortados por valles relativamente estrechos y delimitados por laderas muy pronunciadas cuya altitud se sitúa entre los 950 m de los páramos y 770 m sobre el nivel del mar de los valles. Es este el contexto del emplazamiento del sector: en un páramo de altura intermedia entre el valle del Arlanzón y el páramo de Cardeña.

El ámbito de ordenación forma parte de un área periférica urbana, en un entorno próximo del casco urbano de Burgos donde se sitúan diversas infraestructuras, como la autovía A-1, y su salida 238 con la carretera Bu-20 de conexión con centro urbano, barrio de Cortes y urbanización residencial Cortes oeste, líneas eléctricas de alta tensión. A cierta distancia depósitos de combustibles líquidos e instalaciones de gestión de residuos.

Existe no obstante un entorno general conformado por un amplio espacio natural de campiña con orografía de planicie y relieves poco pronunciados en que predomina el cultivo de secano cerealista con vegetación dispersa, predominantemente arbustiva asociada a ribazos y lindes y de arbolado aislado o alineado en riberas de arroyos, bordes de carreteras y fincas con edificación aislada. Tienen

incidencia en el paisaje del entorno las manchas forestales formadas por plantaciones de pino Laricio y Silvestre antes mencionadas, con unos 50 años de antigüedad, que forman parte del denominado cinturón verde de Burgos.

6. MEDIO HUMANO

6.1. Edificación y usos actuales

El ámbito del Sector S-37 carece en la actualidad de edificaciones. El uso actual es agrario, con cultivo de cereal en secano, o barbecho, el único uso no agrícola está en la parcela 108 del polígono 39, con la construcción de un cierre de malla de simple torsión y pavimento con solera de hormigón destinada a prácticas de autoescuela para motocicletas.

6.2. Estructura de propiedad

6.2.1. Parcelación y usos.

La división de propiedad es la característica del régimen de explotación agraria artesanal, caracterizada por el minifundio con parcelas de muy pequeñas dimensiones. El ámbito del sector no ha tenido procedimiento de concentración parcelaria y en muchos casos las fincas han visto mermada o dividida su escasa superficie por expropiación para la construcción de las diversas vías que conforman el perímetro del sector.

Los usos agrarios se limitan en la actualidad al cultivo cerealista, en algunas fincas con explotación conjunta, pasando otras a la condición de erial. Es excepción una de las fincas usada como circuito de prácticas por una autoescuela.

6.2.2. Relación de propietarios

Se hace a continuación relación de propietarios y las fincas de su titularidad, definidas por la numeración de polígono y parcela y de referencia catastral.

	PROPIETARIO	POL.Y PARC.	DATOS CATASTRALES
1	BURGOS AREA DE SERVICIO S.L.	POL.39 PARCELAS: 95, 96, 97,98,99,100,107,110,112, 139,140,141,142,143,1516 7,15172 y 176	09900A039000950000UR; 09900A039000960000UD;09900A039000970000UX; 09900A039000980000UI; 09900A039000990000UJ; 09900A039000100000UJ; 09900A0390001070000UA; 09900A0390001100000UA; 09900A0390001120000UY; 09900A0390001390000UA; 09900A0390001400000UH; 09900A0390001410000UW; 09900A0390001420000UA; 09900A0390001430000UB; 09900A039000151670000US; 09900A039000151720000UU; 09900A0390001760000UY;
2	ANGO INVEST S. L	POL. 39 PARCELA: 109	09900A0390001090000UY;
3	WAWEL ASSETS MANAGEMENT S.L.	POL. 39 PARCELA: 25113	09900A039251130000UK;
4	BRESLAVIA ASSETS MANAGEMENT S.L	POL. 39 PARCELA: 106	09900A0390001060000UW;

5	CXI SAN BRUNO	POL. 39 PARCELAS: 15113, 94,179,184, 185, 186,189,15168, 15170, 15171,15173, 15174, 15175,15169, 187 y 188	09900A039151130000UY; 09900A039000940000UK; 09900A039001790000UP; 09900A0390001840000UT; 09900A0390001850000UF; 09900A0390001860000UM; 5365733VM485650001GA; 09900A039151680000UZ; 09900A039151700000US; 09900A039151710000UP; 09900A039151730000UH; 09900A039151740000UW; 09900A039151750000UA; 09900A039151690000UU; 5365734VM485650001QA; 09900A039001880000UK;
6	ALDEDOS INT.INVESTMENT S.L.	POL. 39 PARCELAS: 101, 102 Y 105	09900A0390001010000UE; 09900A0390001020000US; 09900A0390001050000UH;
7	ESPIÑO AUTO ESCUELA SAN CRISTOBAL	POL. 39 PARCELA: 108	09900A0390001080000UB;
8	NATIVIDAD MERINO PEREZ	POL. 39 PARCELA: 103	09900A0390001030000UZ;
9	INOCENCIA ALONSO VELASCO	POL. 39 PARCELA: 104	09900A0390001040000UU;
10	TOMAS GIL GARCIA	POL. 39 PARCELA: 109	09900A0390001090000UY;
11	AYUNTAMIENTO DE BURGOS (CAMINOS)	POL. 39 PARCELAS:9008 Y 9011	09900A039090080000UG; 09900A039090110000UG;
12	AYUNTAMIENTO DE BURGOS (SISTEMAS GENERALES)	POL 05 PARCELAS: 124 (parcial), 125, 215, 216, 220	09900A005001240000UA; 09900A005001250000UB; 09900A005002150000UU; 09900A005002160000UH; 09900A005002200000UW;

6.3. Infraestructuras existentes

6.3.1 Sistema viario.

1. Carreteras.

El sector S-37 se delimita por tres de sus cuatro lados con diferentes sistemas viarios generales, de los cuales sólo el 4-VG por el norte permite establecer conexiones de acceso directo al ámbito de ordenación. Esta vía parte de la glorieta situada sobre la vía de salida 238 de la autovía A-1 y penetración de Cortes BU-02 y termina en el borde del suelo urbano del barrio del mismo nombre con una glorieta parcialmente ejecutada. Tiene una calzada de 7 m. de ancho sin arcén, con dos carriles y acera en el lado norte de 1,5 m en el primer tramo y de 3,0 m en el tercio final. Carece de acera en el margen sur que limita con el sector S-37.

A esta vía, 4-VG, de acceso directo al sector, se llega desde el casco urbano de Burgos por varias vías de muy diferente capacidad, la principal:

- Desde el centro urbano por la BU-02 o penetración de Cortes, que desde la Plaza del Rey y enlace a la BU-11 accede a la salida 238, penetración de Cortes, de la A-1, en la que se sitúa mediante glorieta el enlace con el extremo oeste del viario local 4-VG. Constituye el acceso principal por ser el de más capacidad y permite la conexión con la B-11 ronda sur del casco urbano de Burgos y con el centro urbano.

Con carácter secundario por su escasa capacidad se debe consignar otro acceso:

- Carretera de Burgos a Cortes CL-8020 que, partiendo del bulevar ferroviario en el paraje de las Veguillas, llega al barrio de Cortes. La comunicación con el sector S-37 tiene un breve recorrido periférico por un camino local de ese barrio. Supone un acceso alternativo de segundo orden por la escasa sección de la calzada, el acceso indirecto al ámbito del Plan Parcial y un trazado con pendientes fuertes en algún tramo. Esta carretera es usada por el transporte público desde el centro de Burgos al barrio de Cortes. La futura urbanización del sector residencial S-19, realizará una calle desde esta carretera a la glorieta del 4-VG con acceso al barrio y al centro comercial.



Accesos al sector S-37 Cortes desde el casco urbano de Burgos

Con carácter marginal procede señalar dos más:

- Camino de Carcedo, desde el bulevar ferroviario en el barrio del Crucero, hasta la glorieta en la penetración de Cortes. Permite también el acceso desde la circunvalación BU-11. Tiene un carácter secundario por la compleja salida del casco urbano, la escasa sección de la calzada, tramos de pendiente acusada y carencia de arcnos.
- Camino de Cortes, desde el bulevar ferroviario y desde la BU-11 hasta ese barrio constituye una opción residual por las limitaciones de sección de calzada y fuerte pendiente en algún tramo, carencia de arcnos y paso inferior pecuario bajo la BU-02.

2. Itinerarios ciclistas y peatonales

No existen en la actualidad itinerarios específicos de esta categoría que comuniquen el barrio de Cortes con el casco urbano de Burgos, por tanto, tampoco el sector S-37 contiguo al barrio, dispone de esta comunicación. Esta carencia que es previa del barrio de Cortes, se suma a las nuevas demandas de movilidad generadas por el desarrollo comercial.

La distancia más corta desde Nuevo Bulevar en las Veguillas, considerado aquí el borde urbano de Burgos, es de 1,70 km. y la diferencia de cota topográfica de 60 m. a la glorieta 4-VG de acceso oeste al barrio de Cortes, lo que supondría una pendiente constante del 3,53 %. Desde el barrio de El Crucero, en el comienzo de la Calle Cortes y siguiendo el camino de Cortes, la distancia es de 2,0 km y la diferencia de cota 63 m.

Cualquier ruta que se adopte para itinerario ciclista y peatonal tiene una dificultad alta por la necesidad de superar pendientes acusadas o continuadas, resultando que estas alternativas de desplazamiento serán muy poco demandadas como acceso a un centro comercial.

El PG ha previsto el trazado de carril-bici desde el nuevo Bulevar en Las Veguillas al barrio de Cortes en recorrido contiguo a la calzada de la carretera CL-8020. La puesta en práctica de la propuesta conlleva algunas dificultades de difícil solución, ya que la intensidad de tráfico y el uso por el transporte público, fuerza la ampliación de plataforma para acoger el tráfico ciclista y peatonal, con el agravante de que el desarrollo no iniciado del sector S-18, urbanizable con ordenación detallada, debe aportar en más de un tercio del recorrido, el suelo para que la ampliación de la carretera de Cortes permita la incorporación del carril bici.

6.3.2. Abastecimiento.

En el entorno inmediato del sector se sitúa la conducción de 200 mm que procedente de los depósitos reguladores de Cortes, llega a este barrio pasando bajo la autovía A-1 por paso inferior pecuario y tiene continuidad, con la misma sección, a través del área urbana Cortes oeste, hasta el ámbito del sector S-37 atravesando la calle Diego de Mendieta junto a la glorieta del 4-VG.

La red actual de abastecimiento en el entorno del sector S-37 se representa en el plano de información PI- 08.1 *Redes de servicios existentes. Abastecimiento de agua.*

6.3.3. Saneamiento y drenaje.

Las redes actuales existentes tanto para evacuación de fecales como para recogida de pluviales están destinadas a cubrir la demanda del barrio de Cortes y los futuros desarrollos urbanísticos previstos en el PGOU.

- La red de fecales del sector oeste del barrio confluye mediante dos canalizaciones de 315 mm la rotonda de acceso y desde aquí en un solo conducto del mismo diámetro en un colector PRF de 700 mm de sección que, desde el casco del barrio, desciende hasta los grandes colectores urbanos paralelos al Arlanzón en un recorrido que sigue aproximadamente el curso del arroyo de la Pesquera.

El PG hace previsión con carácter indicativo de un nuevo colector de 315 mm, ramal que confluye con los escritos del mismo diámetro, para servicio del sector S-37.

La red actual de saneamiento se representa en el plano de información PI-08.2 *Redes de servicios existentes. Evacuación. Fecales*

- La red de pluviales del barrio de Cortes confluye con dos colectores de PVC 315 y PRF de 1.200 mm de sección, este entronque tiene lugar en pozo de registro situado en la glorieta de acceso oeste al barrio de Cortes. Desde aquí mediante un corto emisario se vierte en cauce abierto contiguo a la rotonda. Sobre este mismo colector verterá la canalización para servicio del sector S-37.

El drenaje actual del ámbito del sector S-37 se realiza mediante canaletas paralelas al vial 4-VG en toda su longitud. En el tercio al este de este vial, mediante alcantarillado que pasa bajo ese vial para verter a la canalización que lo drena, mediante sumideros y vierte a la red general. En el tramo restante, las canaletas abiertas al sur del 4-VG pasan por alcantarillado bajo el vial junto a la glorieta de la penetración de Cortes para verter a cauce abierto, lo mismo que los sumideros de calzada.

La red actual de drenaje se representa en el plano de información PI-08.3 *Redes de servicios existentes. Evacuación. Pluviales.*

6.3.4. Red eléctrica.

Desvío de línea de alta tensión

El sector soporta, con dos torretas en su ámbito, el paso del tendido aéreo de la línea de AT de 45 Kv que circunvala Burgos, cuyo desdoblamiento está previsto y recogido en el PG. En el estudio sectorial referido a Red Viaria y de Comunicaciones, tomo I, páginas 34 y 35, se hace la siguiente anotación en el epígrafe 1.8.g), referido al S-37 Cortes:

... Sobre estas líneas eléctricas se hace la propuesta de pasillo infraestructural, el cual no afecta a este sector de Cortes, sino al colindante de Mirabueno (S-36), por lo que en nuevo anillo de circunvalación se ejecutará directamente por dicho pasillo y el desvío del circuito actual, al pasillo infraestructural, deberá hacerse cuando las obras de este ámbito lo precisen, incluyéndose como una obra más de urbanización a ejecutar por los promotores del sector.

Dado que el S-36 Mirabueno, ha sido desclasificado o anulado por sentencia judicial, estas previsiones para el trazado del "pasillo infraestructural" y su inclusión como una obra más de urbanización a ejecutar por los promotores del sector, han dejado de tener vigencia.

Suministro eléctrico.

Mediante Informe Preliminar aprobado por la empresa titular de la línea, se ha estudiado la solución técnica para el desvío soterrado de la doble línea de AT de 45 kV actual que afecta al S-37 y su presupuesto como alternativa a las previsiones del PG.

Por otra parte, la empresa suministradora ha establecido el lugar y procedimiento para conectar la línea destinada al suministro del parque comercial, lo que se realizará sobre la línea MT La Varga (STR Rivalamora) para servir mediante tendido aéreo.

En el plano de información PI- 08.4 *Electricidad y Gas*, se representa gráficamente la situación actual de las redes eléctricas de alta y baja tensión en el sector y su entorno.

6.3.5. Gas natural.

Existe una canalización PE-200 de gas natural que desde la zona sur del casco urbano de Burgos llega al barrio de Cortes con MOP < 5 bares cuyo trazado contiguo al camino de Cortes es muy próximo al ámbito del sector. Por otra parte, la red del sector urbano de Cortes oeste se suministra por el sur del casco urbano mediante canalización PE-200 que salva la autovía A-1 por paso inferior pecuario y continúa con la misma sección a lo largo de la calle Diego de Mendieta contigua al sector S-37.

Las previsiones del PG para modificar la red en la zona están ligadas a las demandas del sector S-36 Mirabueno, que se suprime por sentencia judicial mediante la revisión del PGOU que se redacta, por lo que no procede su consideración, sino las dos canalizaciones existentes descritas.

6.3.6. Telecomunicaciones

La red municipal de canalizaciones enterradas para servicio de telefonía y telecomunicación sirve al área urbana de Cortes oeste contiguo. La sección homogénea de la canalización está formada por 6 tubos de 110 mm. Esta red recorre la calle limítrofe Diego de Mendieta y la cruza para entrar en suelo del sector S-37, cruza el viario 4-VG junto a la glorieta y se extiende a lo largo de ese viario bajo la acera del lado Norte.

6.3.7. Alumbrado público

El sistema de alumbrado público urbano en el entorno del sector que se ordena cubre las dos calles que lo delimitan por el este y norte la primera corresponde a la calle Diego de Mendieta perteneciente al área urbana Cortes oeste y la segunda el viario general 4-VG.

6.4. Patrimonio.

6.4.1. Elementos catalogados, vías pecuarias e itinerarios históricos.

El ámbito del sector no está afectado directamente por paso de ninguna vía pecuaria. Cabe consignar que el viario 4-VG que configura el límite exterior norte, soporta el paso de la cañada de Burgos a la Sierra, con la designación ÑR-1 Cañada Real Cardeña-Burgos que cuenta con la protección genérica de las vías pecuarias y es además coincidente en este tramo, con el elemento cultural catalogado con la denominación de "Camino del Destierro del Cid".

Alejado del ámbito de ordenación se localiza, a distancia de unos 1.700 m. el monasterio de la Cartuja de Miraflores. Construido sobre el antiguo palacio de recreo de Enrique III entre los años 1454 y 1484 por Juan de Colonia y su hijo Simón de Colonia, fueron concluidas las obras por Diego de Mendieta entre 1532 y 1539. Es convertido en panteón real por la reina Isabel la Católica como enterramiento de sus padres Juan II e Isabel de Portugal. Alberga una comunidad de frailes cartujos.

Tiene la Cartuja catalogación de BIC y está por tanto afectado por ámbitos de protección definidos en la ley de Patrimonio y el PGOU, este último en el límite norte del sector, por lo que el Plan Parcial analiza el impacto visual desde este BIC hacia la instalación comercial que se ordena, en el documento *Anejo V Estudio de Repercusión Urbanística*.

A menor distancia dentro del perímetro urbano del barrio de Cortes, y con valor histórico artístico limitado, se sitúa la iglesia parroquial de San Martín con tipología de ermita y datación pleno medieval y medieval con intervenciones modernas y contemporáneas.

6.4.2. Informe arqueológico

No se señalan en los catálogos del PG yacimientos arqueológicos ni elementos naturales protegidos o catalogados, situados dentro del sector. Se ha realizado prospección arqueológica que se incorpora al Plan Parcial como documento *Anejo VII Catálogo de Bienes Integrantes del Patrimonio Arqueológico y Normas para su Protección*, cuya conclusión se transcribe:

A la vista de esta valoración, y dada la ausencia de bienes en las parcelas que conforman el sector S-37 "Cortes", no se estima necesaria la limitación en el alcance planteado del instrumento urbanístico, pero si la inclusión de medidas preventivas en su fase de desarrollo, concretamente, la realización de un control y seguimiento arqueológico de las remociones de terrenos durante la fase de urbanización. De sus resultados podrán determinarse nuevas medidas de conservación y/o documentación que garanticen la adecuada protección del Patrimonio Arqueológico.

7. CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

7.1 Condicionantes topográficos y de estructura urbana

7.1.1. Topografía

El ámbito de ordenación detallada presenta una planimetría con pendiente máxima de sur a norte del 3% La línea central este-oeste tiene una pendiente aproximada del 1%. Estos datos no consideran los taludes perimetrales.

Más determinante es el relieve en el perímetro, donde distintas intervenciones urbanizadoras han configurado taludes por desmonte o terraplenado con desniveles importantes que se cuantifican en:

- En extremo el sureste el terreno natural no urbanizado está prácticamente a cota de la autovía, pero a 7 m sobre la calzada de la calle Diego de Mencía en el área urbana Cortes oeste

- En el inicio de la curva de salida 238 de la autovía la calzada está a 2,5 m. aproximadamente sobre el terreno del sector, pero al final el terreno supera la calzada en 2 m.
- En el contorno de la glorieta de la BU-02 el terreno está por debajo de la rasante de calzada en unas 2 m
- Esta diferencia se invierte hacia el centro del viario 4-VG para quedar aproximadamente al nivel en el contorno de la glorieta de acceso a Cortes
- La calle Diego de Mencia entre el área urbana de Cortes y el sector, presenta una diferencia de cota progresiva al elevarse el terreno de éste desde unos decímetros en la glorieta hasta los 7 m al pie de la autovía.

El PG en el estudio sectorial referido a Red Viaria y de Comunicaciones, tomo I, hace en el epígrafe 1.8.g. referido al sector S-37, la observación de que *la altimetría del ámbito deberá definirse teniendo en cuenta la necesidad de amortiguar el ruido producido tanto por la Circunvalación Sur (BU-30,E5), perteneciente a la red principal del Estado, como por la penetración de Cortes, que une la BU-30 con la BU-11, perteneciente a la Junta de Castilla y León, desarrollando las conclusiones que hayan sido establecidas en la aprobación del Estudio Acústico que se redacte.*

La ordenación habrá de considerar las condiciones de posición de la edificación en planta y cota de urbanización en relación con el origen de ruido, que se localiza en el tráfico, principalmente de la Autovía de Circunvalación BU-30, con el fin de obtener un nivel sonoro reducido.

7.1.2. Ordenaciones colindantes

Por el este, el sector S-37 limita con suelo urbano que fue desarrollado con la denominación de sector urbanizable S-20 del anterior plan general, tiene concluida la urbanización y parcialmente la edificación en su ámbito, se designa en el PG vigente como zona de suelo urbano de planeamiento remitido Z-49. Pertenece a su estructura viaria la calle que hace límite con el ámbito de este Plan Parcial con el nombre de Diego de Mendieta.

Próximo, pero no colindante, está el sector de suelo residencial S-19 con planeamiento asumido por el P.G. aprobados su planeamiento y gestión, así como el proyecto de urbanización, pero sin ejecutar a esta fecha las obras de urbanización que permitirán un acceso directo desde la carretera de Cortes a la glorieta de acceso oeste al barrio de Cortes que concentra también accesos al sector S-37, además de la zona urbana Z-49 citada.

Contiguo por el oeste se encuentra el sector definido "ex novo" por el PGOU con la denominación S-36 Mirabueno de planeamiento remitido, con un desarrollo particularmente extenso, de 188,76 Ha para 6.156 viviendas. Por su tamaño, ha sido determinante en las previsiones que realiza el PG sobre ampliación de las infraestructuras urbanas de toda la zona sur del municipio, con especial incidencia en el sector S-37 que se ordena con este Plan Parcial.

Sin embargo, este sector S-36 Mirabueno ha sido anulado, con otros, por sentencias de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Castilla y León 220, 221 y 223 de 3 de noviembre de 2016, lo que determina la no consideración en el Plan Parcial de algunas previsiones, como las referidas a las infraestructuras de gas y telecomunicaciones.

7.2. Estudio de impacto ambiental

Dando cumplimiento a la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental de Castilla y León, se ha redactado Estudio Inicial Estratégico para proceder al Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica que analiza los potenciales impactos ambientales del procedimiento urbanizador que propone el Plan Parcial.

Se transcribe a continuación la conclusión y síntesis del Estudio Inicial Estratégico con las siguientes consideraciones:

OCUPACIÓN DEL TERRENO – PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD

La ejecución de la ordenación detallada planteada supondrá la ocupación del terreno y, por tanto, la pérdida del hábitat agrícola y de erial asociado a él, con la consiguiente pérdida o desplazamiento de especies de flora y fauna que alberga, si bien hay que considerar que se trata de una superficie ya clasificada como Suelo Urbanizable en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos vigente y que, por lo tanto, esta afección ya debió ser analizada previamente en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del planeamiento general.

En todo caso, se trata de un terreno en un área periurbana sin especial valor ambiental, considerándose compatible la pérdida del aprovechamiento agrícola y de los ejemplares vegetales silvestres que crecen en él, y siendo recomendable, siempre que sea posible, la protección y conservación de aquellos que por su porte y/o ubicación lo merezcan.

*La especie de flora *Apium repens* que aparece en los inventarios de flora de la zona de estudio y que forma parte del "Listado de Especies en Régimen de Protección Especial" según lo establecido en el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas, crece en terrenos húmedos, márgenes de lagunas y charcas temporales, por lo que es muy poco probable su presencia en el ámbito de actuación.*

En cuanto a las especies de fauna, los vertebrados podrán verse desplazados, pero existiendo terrenos cercanos que constituyen el mismo tipo de hábitat, esa afección será compatible.

Las posibles afecciones sobre espacios naturales protegidos o áreas/elementos de valor ambiental (como Montes de Utilidad Pública, otras superficies forestales ordenadas o no, Zona Especial de Conservación de "Riberas del río Arlanzón y afluentes", otros cursos fluviales, etc.), se consideran poco significativas dada el tipo de usos previstos y la distancia a dichas áreas o elementos.

MOLESTIAS, EMISIÓN DE CONTAMINANTES – GESTIÓN DE RESIDUOS Y VERTIDOS

Dada el uso planteado en el ámbito de actuación, durante la fase de funcionamiento no se prevé la generación de molestias o de emisiones contaminantes significativas. La mayor fuente de contaminación y ruido será la asociada a la movilidad de vehículos automóviles privados, en especial, los propulsados por combustibles de gasolina y gasóleo, siendo estos efectos propios de un área metropolitana como la de la ciudad de Burgos, por lo que se pueden considerar compatibles. Por otro lado, la gestión de residuos y vertidos deberá ser objeto de autorización y control por parte del Ayuntamiento de Burgos, no siendo previsibles la generación de focos de contaminación asociados a ellos si se cumple la normativa y se aplican las medidas correspondientes.

IMPACTO PAISAJÍSTICO

El impacto paisajístico generado por la construcción de edificaciones para uso comercial y de equipamientos se considera compatible dado que el ámbito de actuación se ubica en un área de periferia urbana con diversos elementos antrópicos. Por otro lado, el ámbito de actuación se sitúa a unos 1.400 m de la Cartuja de Santa María de Miraflores, siendo este monasterio un Bien de Interés Cultural. Desde el ámbito de actuación es visible la parte superior del edificio del monasterio, pero se descarta el alcance visual directo desde el acceso a pie en la base del edificio.

En todo caso, el proyecto de edificación y construcción que se plantee, una vez aprobada el planeamiento de desarrollo, tendrá en cuenta las medidas necesarias para atenuar el impacto visual de los edificios, integrándolos todo lo posible en su entorno.

CONCLUSIONES

La propuesta de Plan Parcial del Sector S-37 establece la ordenación detallada de un sector de Suelo Urbanizable situado con al barrio de Cortes que es compatible con el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos vigente y que, por tanto, es compatible con la ordenación del territorio y de usos planificada previamente.

Dado que el ámbito de actuación se encuentra en un área sin especial valor natural, no se contemplan afecciones ambientales significativas.

El "documento inicial estratégico" fue presentado ante el ayuntamiento de Burgos como "órgano sustantivo", junto a un avance de este Plan Parcial para su remisión a la Junta de Castilla y León con el

fin dar curso al procedimiento de evaluación ambiental. Con fecha 26 de febrero de 2020 la Consejería de fomento y Medio Ambiente notifica el "documento de alcance" del estudio ambiental estratégico que habrá de tramitarse junto con este Pla Parcial.

7.3. Condicionantes del reglamento de urbanismo de castilla y león.

Las disposiciones que establece el RUCYL para suelo urbanizable sin ordenación detallada se recogen en los artículos 101 á 108 por remisión del 140. Las más determinantes con sus parámetros son las siguientes:

Criterios para la calificación urbanística	Aprovechamiento de subsuelo	Máximo 20% excepto aparcamiento e instalaciones		
	Ocupación máxima	Máximo 2/3 superficie ocupada por edificación		
	Altura de fachadas	Máximo 3/2 distancia frontal a otro edificio		
Reservas para sistemas locales	Aparcamientos	2 plazas/100 m ² construibles (mínimo 1/100 en s. público)		
	Sistema local de vías públicas	Estudio de movilidad		
	Servicios urbanos	Ciclo del agua	Suministro Saneamiento Conexión a redes municipales	
		Energía eléctrica	Conexión, transformación y distribución.	
		Telecomunicaciones	Enlace y distribución	
		Gas	Enlace y distribución	
	Suelo para espacios libres	20 m ² /100m ² construibles (mín. 10% sup. del sector)	>8.891,57 m ² >12.517,08 m ²	
Suelo para equipamiento público	15 m ² /100m ² construibles (mín. 5% sup. del sector)	>6.668,68 m ² >6.258,54 m ²		
Delimitación de Unidades de actuación	Posibilidad de delimitación de unidades de actuación.			

7.4. Condicionantes del Plan General de Ordenación Urbana.

7.4.1. Condiciones de ordenación general.

El desarrollo de la ordenación detallada en el sector responderá a las condiciones que se establecen en el Plan General de Ordenación Urbana para las áreas sujetas a planeamiento remitido ((APR). Son determinaciones vinculantes, las que se establecen como tales en la ficha correspondiente al sector S-37 Cortes, el resto de las condiciones referidas a su ámbito tienen carácter orientativo.

Superficies de suelo	Superficie bruta	S-37	13,7468 ha
	SSGG existentes		0 m ² .
	SSGG incluidos	QGN-3C	8.556 m ² .
	Superficie neta	S-37	128.912 m ²
Edificabilidad máxima total			44.457,86 m ² .
Densidad edificatoria			3,452 m ² /ha.

7.4.2. Condiciones de ordenación detallada

Usos	predominante	Comercial/complejos comerciales	PC-A3	80 %
		Comercial	PC-A2, PC-B1, PC-B2PC-B3, PCC	
	compatibles	Productivo oficinas	PO	20 %
		Productivo terciario recreativo	PR	
		Dotacional privado	D-EQ	

	prohibidos	Resto	0 %
Dotaciones urbanísticas públicas	Sistemas locales	equipamientos	>6.668,68 m ² .
		espacios libres 20m ² /100 ² construibles	>8.891,57 m ² .
		Aparcamientos en vía pública.	> 445 plazas
Plazos	Para cumplimiento del conjunto de deberes urbanísticos		8 años

7.4.3. Ficha urbanística

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR

Planeamiento Remitido Diciembre 2013

NOMBRE	Cortes	CÓDIGO	S-37
HOJA PLANO	PO 1 II D	CÓDIGO PGOU 99	-
CLASE DE SUELO	Urbanizable		

B) USO PREDOMINANTE // COMPATIBLES // PROHIBIDOS

USO PREDOMINANTE	TIPO EDIFICATORIO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Comercial en categoría de complejos comerciales (PC-A3)	Edificación aislada	Productivo comercial (PC-A2, PC-B1, PC-B2, PC-B3, PCC), Productivo de oficinas (PO), Productivo de terciario recreativo (PR), Dotacional privado	Resto

Los usos reflejados como compatibles y prohibidos se refieren a su situación en parcela independiente.
Las abreviaturas de los códigos de usos son las establecidas en el anexo 2 a la normativa.

C) DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN // VIVIENDAS

Edificabilidad máxima total (m ² usos lucrativos)	44.495
Densidad Edificatoria (m ² /Ha)	3.452

Densidad de Viviendas	No aplicable.		
Nº máximo de viviendas /Ha	0	Nº mínimo de viviendas /Ha	0
Nº Máximo de viviendas	0	Nº Mínimo de viviendas:	0

D) ÍNDICES DE VARIEDAD DE USO// VARIEDAD TIPOLÓGICA//INTEGRACIÓN SOCIAL

VARIEDAD DE USO (RUCYL)	≥	10%
USO PREDOMINANTE (%)		80%
RESTO DE USOS (%)		20%

VARIEDAD TIPOLÓGICA (RUCYL)	No aplicable.	
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA (VER OBSERVACIONES)	-	

INTEGRACION SOCIAL (RUCYL)	No aplicable.			
VIVIENDA LIBRE (%)	≤	VIVIENDA PROTEGIDA (%)	≥	-
EDIFICABILIDAD VIVIENDA LIBRE (m ²)		EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA (m ²)		-

D) PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	6 años.
--	---------

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

A) CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	La calificación urbanística será definida en el instrumento que establezca la ordenación detallada
-----------------------------	--

B) DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS: SISTEMAS LOCALES	Superficie Mínima de Equipamientos Públicos RUCYL (m ²)	6.674
---	---	-------

Superficie Mínima de Espacios Libres Públicos RUCYL (m ²)	8.899
---	-------

Nº mínimo de plazas de aparcamiento en vía pública RUCYL	≥	445
--	---	-----

En todo caso el nº de plazas de aparcamiento en el ámbito de ordenación detallada cumplirá los estándares de aparcamiento por uso en parcela privada del PGOU, así como del RUCYL.

C) PLAZOS PARA CUMPLIR EL CONJUNTO DE DEBERES URBANÍSTICOS	Ocho años para el conjunto de los deberes urbanísticos
--	--

D) OBJETIVOS	Creación de un nuevo ámbito para la localización de grandes superficies comerciales. Definición de las bases para el posterior planeamiento habitante de implantación de las grandes superficies.
--------------	--

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR

Planeamiento Remitido		Diciembre 2013	
NOMBRE	Cortes	CÓDIGO	S-37
HOJA PLANO	PO 1 II D	CÓDIGO PGOU	99
CLASE DE SUELO	Urbanizable		

E) OBSERVACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN DEL ÁREA Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

Las cotas de origen y referencia para el conjunto del ámbito se determinarán aplicando al contorno del sector (autopista A-1, penetración de Cortes, acceso a Cortes y viario de borde oriental) las condiciones referidas en el artículo de la normativa "conceptos relativos al volumen y forma de los edificios".

La altura máxima de la edificación no superará en ningún punto los 10 metros.

Se realizarán simulaciones visuales de la propuesta vista desde La Cartuja de Miraflores que acrediten que no existe afección visual considerando únicamente la vegetación existente en la actualidad.

Las playas de estacionamiento deberán sombreadse con abundante arbolado dispuesto en hilera que evite reflejos de los vehículos estacionados y ayude al enmascaramiento visual.

Se acondicionarán aceras de una anchura mínima de tres (3) metros en el frente norte del sector con el viario del acceso a Cortes.

El urbanizador del sector aportará los fondos necesarios para obtener los suelos y costear la obra de ampliación de la penetración de Cortes entre el nudo de salida de la autopista A-1 y la BU-11 para atender a la demanda de movilidad inducida por el nuevo uso comercial de acuerdo con el proyecto a desarrollar por el planeamiento habilitante.

La definición de las actuaciones mencionadas en el punto precedente requiere la realización de un estudio de tráfico específico que deberá ser aprobado por el titular de la penetración de Cortes.

La edificabilidad podrá regularse a través de las normas zonales GEC y AEE (teniendo en cuenta las condiciones de compatibilidad señaladas).

Se tendrán en cuenta en todo caso las afecciones derivadas de la legislación aeronáutica.

El Plan Parcial que desarrolle el sector deberá tramitarse de acuerdo con el procedimiento establecido en la Sección 2ª del Capítulo II del RDL 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, al encontrarse incluido en su Anexo II.

7.5. Condicionantes de la Norma Técnica Urbanística sobre equipamiento comercial

Esta disposición determina algunas condiciones para los grandes establecimientos comerciales que han de tenerse en cuenta para su cumplimiento en el Plan Parcial, si bien el documento no se considera planeamiento *habilitante* para la implantación de estos usos en suelo urbanizable.

Planeamiento habilitante	En suelo urbanizable	Plan Parcial
Integración	requerimiento	integración urbanística
En entorno urbano	requerimientos	Organización de la movilidad Generación de espacios públicos Conexión efectiva de espacios libres públicos
Accesibilidad	requerimientos	Análisis del aumento de movilidad Conexión suficiente al transporte público Priorizar acceso peatonal y ciclista Seguridad en evacuación por incendios Accesibilidad y supresión de barreras
Transporte público		Disponibilidad efectiva

7.6. Condicionantes de la legislación sectorial

7.6.1. Carreteras

La Ley de Carreteras del Estado establece en los márgenes de las distintas vías que regula, ámbitos de diferente afección. Deberán cumplirse las servidumbres que afectan cada uno de ellos y las imitaciones a la edificación que se establecen para autovías y autopistas en el tramo de la A-1 colindante con el

sector y el ramal de servicio de salida 238 hasta la confluencia de los ramales de entrada y salida, de acuerdo con los siguientes parámetros:

Zona	en autovía	Referencia de limite interior
Zona de dominio público	8 m.	Arista exterior de explanación
Zona de servidumbre	25 m.	Arista exterior de explanación
Zona de afección	100 m.	Arista exterior de explanación
Línea edificación	50 m	Línea exterior de calzada

La Ley de Carreteras de Castilla y León será aplicable para el establecimiento de márgenes y servidumbres en la carretera de titularidad autonómica BU-02, penetración de Cortes, limítrofe con el ámbito del sector desde el final de la salida 238 de la Autovía A-1 hasta la glorieta de intersección con el viario general 4-VG de acuerdo con los siguientes parámetros:

Zona	Distancia en carretera autonómica	Referencia de limite interior
Zona de dominio público	3 m.	Arista exterior de explanación
Zona de servidumbre	8 m.	Arista exterior de explanación
Zona de afección	30 m	Arista exterior de explanación
Línea de edificación	18 m	Línea exterior de calzada



PGOU. fragmento de plano PO5 Movilidad.

7.6.2. Navegación aérea.

El término de Burgos está incluido en la lista de los términos municipales afectados por servidumbres aeronáuticas civiles derivadas de la situación del su aeropuerto, por lo que el Plan Parcial habrá de incorporar las limitaciones que implican estas servidumbres a las determinaciones que incluya, de acuerdo con el Decreto 584/1972.

El plano de Servidumbres de Operación de Aeronaves, incluye el ámbito del sector S-37 en la envolvente de operaciones, pero queda tangente por el exterior de la envolvente de servidumbres del aeródromo y radioeléctricas. En cuanto al plano de Servidumbres Aeronáuticas, el sector está fuera de los espacios de ascenso y de aproximación, si bien éste es tangente a las cotas 990-995.

De acuerdo con el decreto citado y el Real Decreto 1838/2009 de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos, se solicitará a AESA la autorización de la construcción en la zona de servidumbre de aproximación de aeronaves.

7.6.3. Ruido

Deberá incluirse en el plan parcial, según lo dispuesto en la Ley 5/2009 del ruido de Castilla y León:

- zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natura
- Definición de las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica
- Determinaciones que resulten necesarias para para conseguir la efectividad de servidumbres acústicas dentro del área de intervención.

A los efectos de cumplimiento de este condicionante, se redacta Informe acústico que se incluye como documento Anejo IV Estudio de Zonificación acústica.

Por otra parte, la aprobación de los instrumentos de planeamiento que, como el presente, incluyan determinaciones en relación a zonas de servidumbre acústica, requerirá el informe preceptivo del órgano sustantivo competente de la infraestructura afectada, de acuerdo con la definición de este órgano en la legislación en materia de evaluación de impacto.

8. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

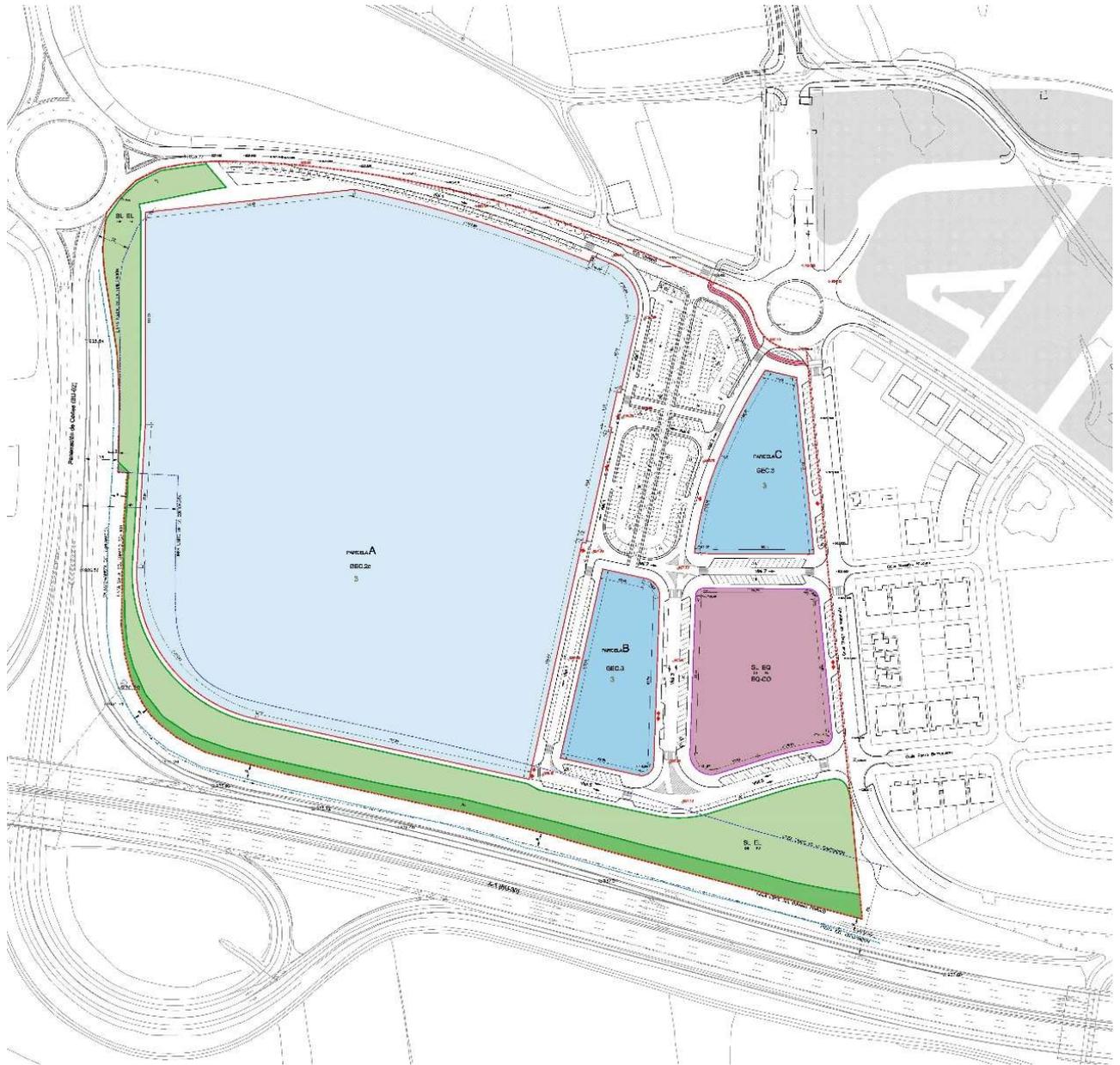
8.1. Justificación de la ordenación.

La solución que se adopta da cumplimiento a los objetivos manifestados por la Junta de Compensación promotora en el sentido de disponer un ámbito ordenado y urbanizado que permita la edificación para implantar un parque comercial y de ocio con los usos comerciales permitidos por el planeamiento general municipal mediante la aplicación de las ordenanzas de edificación establecidas en congruencia con los usos.

Este Plan Parcial, aunque no constituye documento habilitante a los efectos de autorización por la Junta de Castilla y León de una gran superficie comercial, sus determinaciones de ordenación urbanística dan cumplimiento o viabilidad a las condiciones de accesos y servicios que serán exigibles al plan especial como documento necesario para la licencia comercial que requiere la normativa sectorial.

La ordenación proyectada responde al concepto o modelo comercial de "parque de medianas", destinado a establecimientos que, por su requerimiento de superficie comercial entre 2.500 y 8.000 m², no tienen cabida en los centros comerciales de edificio único ni en comercio de proximidad. Se ampara este uso en lo establecido por el PG como predominante en el sector, con una proporción del 80%, designado como PCA3 *Complejos Comerciales* y que se define como "conjunto de establecimientos independientes de comercialización minorista proyectados y gestionados unitariamente, que pueden estar integrados en una o varias edificaciones" (normativa del PGOU art 47). Complementariamente se admiten en cuantía no superior al 20%, como compatibles, usos que no responden al concepto normativo de grandes superficies, aun siendo comerciales, como también tienen cabida usos de oficinas, recreativos y dotaciones de equipamiento privado.

La ordenación asume las limitaciones de acceso por el sur y oeste determinadas por la estructura viaria existente, completando la glorieta parcialmente ejecutada de acceso oeste al barrio de Cortes, y realizando en el viario general 4VG carril de servicio y acceso al centro comercial, lo que se ha manifestado suficiente para la movilidad motorizada en Estudio de Tráfico realizado. También queda definida la accesibilidad peatonal y ciclista mediante la implementación de trazado de acceso que se apoya en el previsto por el PG de Burgos al barrio de Cortes contiguo a la CL-8020.



USOS DEL SUELO		SUP.
	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS / S. PÚBLICOS	6.675,50 m ²
	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	12.520,10 m ²
	SISTEMA LOCAL DE AJARDINAMIENTOS	3.391,80 m ²
	VIARIOS, APARCAMIENTOS Y ZONAS PEATONALES	25.328,70 m ²
	CARRIL BICI	

DOTACIONES	
	NIVEL DE DOTACIÓN: SL SISTEMA LOCAL
	CATEGORÍA: EQ EQUIPAMIENTO EL ESPACIOS LIBRES
	ESTADO DE OBTENCIÓN: OB A OBTENER
	TITULARIDAD: PU PÚBLICO

AMBITOS / CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
	DELIMITACIÓN SECTOR S-37
	ALINEACIÓN PARCELAS PRIVADAS (ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN)
	ALINEACIÓN EQ PÚBLICOS
	ALINEACIÓN E.L. PÚBLICOS
	LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN
	Nº DE PLANTAS PROPUESTAS
	COTA DE RASANTE EXISTENTE
	COTA DE RASANTE PROPUESTA
	PLAZA DE APARCAMIENTO PÚBLICO

PARCELACIÓN	NORMAS ZONALES	GRADOS		SUP.
A	GEC.2c	2.c	GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES	68.472,70 m ²
B	GEC.3	3	GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES	4.341,20 m ²
C	GEC.3	3	GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES	4.440,80 m ²

 Vallado
 Arista exterior de la explanación

Los especiales condicionamientos topográficos del emplazamiento determinan la adopción cotas de urbanización muy inferiores a las del terreno natural por la necesidad de amortiguar el ruido con origen en el tráfico de la autovía A-1, circunvalación de sur de Burgos (BU-30), consiguiendo también la reducción el impacto visual de la edificación en el entorno natural y cultural al tiempo que la integración con el entorno urbano edificado del área residencial Cortes oeste mediante la continuidad de la trama viaria y de los espacios libres públicos.

La ordenación en planta se basa en la disposición de un doble eje norte-sur de circulación que parte de la vía de servicio del 4-VG al norte, llegando al borde sur y retorno a la glorieta de salida situada en el norte. Deja al oeste el ámbito de la parcela A de uso comercial. Entre las dos vías, ámbitos de estacionamiento general y parcela comercial B y al este la parcela C comercial y la SL-EQ destinada a equipamiento público. A la parcela edificable A, con aproximadamente las dos terceras partes de la superficie del sector, se asigna el uso característico PCA-3 con el 80% del aprovechamiento, repartiéndose el 20% restante, correspondiente al conjunto de usos compatibles, en las parcelas B y C.

Se ha considerado la relación con el contiguo barrio residencial de Cortes, valorando la diferente escala entre los volúmenes constructivos del sector comercial que se proyecta y las viviendas unifamiliares y por tanto la necesidad de resolver una correcta transición volumétrica y continuidad de la trama de movilidad urbana para alcanzar una razonable integración. A tal fin se opta por disponer en la colindancia, las parcelas destinadas a usos compatibles y de menor escala constructiva, incluyendo la destinada a cesión para equipamientos públicos que de esta forma se incorpora al tejido residencial como equipamiento de utilidad general.

La disposición de las zonas verdes permite una definición paisajística de los límites del parque comercial distanciado de las infraestructuras viarias mediante la interposición en una franja separadora de taludes con vegetación y zonas verdes libres cuyos elementos vegetales propician el aislamiento visual y acústico, favorecido por la depresión de la plataforma urbanizada respecto de la autovía. Sirven al mismo tiempo las zonas ajardinadas a lo largo del viario 4-VG para resolver la transición altimétrica permitiendo que las vías de tráfico, las sendas peatonales y carriles ciclistas, discurren con los límites admisibles de pendiente.

El sistema viario local proyectado se centra en resolver la ubicación del número de plazas de estacionamiento requeridas y la fluidez de su acceso mediante carril de deceleración y salida del viario 4-VG, tránsito local del sector y salida a la glorieta del vial citado. Se considera la trama viaria existente en la zona residencial contigua disponiendo su prolongación en el ámbito ordenado, evitando barreras y discontinuidades tanto de los ejes viarios como de las rasantes en la trama urbana propuesta que no se justifican por los diferentes usos.

Se da cabida a los diferentes usos productivos propuestos en el PGOU, distribuyendo su cuantía en diferentes áreas de edificación para potenciar el efecto dinamizador de la *variedad de usos* propiciada por el PGOU, traducida a diversidad de oferta comercial. Se potencia así el conjunto urbano más complejo y dinámico con los usos residencial, comercial y de ocio que configura el sector urbanizable que se ordena, con el barrio de Cortes.

8.2. Descripción general de la solución propuesta.

8.2.1. Áreas comerciales

- Área comercial A

Esta parcela está situada en el lado oeste del sector y ocupando de norte a sur todo el ámbito, con 68.472,70 m² de superficie, aproximadamente dos tercios de la total del sector. En su ámbito se definirán mediante plan especial, la edificación y las dotaciones y equipamientos requeridos para grandes superficies comerciales por la reglamentación sectorial autonómica.

El uso predominante asignado, PCA3 *complejos comerciales*, absorbe el 80% de la edificabilidad total del sector, susceptible de acoger "*conjuntos de establecimientos independientes de comercialización minorista proyectados y gestionados unitariamente, que pueden estar integrados en una o varias edificaciones*" según definición del PG.

Acogerá los estacionamientos requeridos por el uso según la NTU de equipamientos comerciales, además de los necesarios para completar la dotación requerida por el RUCyL.

- Área comercial B

La superficie del área B tiene forma aproximadamente trapezoidal con 4.341,20 m² de superficie. Se sitúa en el sur del sector, entre los dos ejes viarios norte-sur que articulan el sector. En su ámbito se definirán la edificación y las dotaciones y equipamientos requeridos por el PGOU para los usos asignados y eventualmente para grandes superficies comerciales por la reglamentación sectorial autonómica.

Acogerá los estacionamientos requeridos por la normativa urbanística del PG para los usos productivos que albergue que serán uno o varios de los usos establecidos como compatibles por el PG en la ficha urbanística del sector:

- PCA2 *grandes superficies de establecimiento único*
- PCB 1. *galerías y pequeños complejos comerciales*
- PCB 2. *Superficies medias (500<Sc<2500 m²)*
- PCB 3. *Pequeño comercio*
- PR. *Terciario recreativo*
- D.EQ. *Dotacional de equipamiento privado*

- Área comercial C

La superficie del área B tiene forma aproximadamente trapezoidal con 4.440,80 m² de superficie. Se sitúa en el extremo noreste del sector, contigua a la rotonda donde convergen accesos de vehículos privados, peatonales y carril bici, y es colindante con la zona residencial Z-49 del barrio de Cortes oeste. En su ámbito se definirán la edificación y las dotaciones y equipamientos requeridos por el PGOU para los usos comerciales y eventualmente para grandes superficies comerciales por la reglamentación sectorial autonómica.

Acogerá los estacionamientos requeridos por la normativa urbanística del PG para los usos productivos que albergue que serán uno o varios de los usos establecidos como compatibles por el PG en la ficha urbanística del sector:

- PCA2 *grandes superficies de establecimiento único*
- PCB 1. *galerías y pequeños complejos comerciales*
- PCB 2. *Superficies medias (500<Sc<2500 m²)*
- PCB 3. *Pequeño comercio*
- PR. *Terciario recreativo*
- D.EQ. *Dotacional de equipamiento privado*

8.2.2. Parcelas de equipamientos.

1. Equipamientos públicos.

La parcela destinada a cumplir la obligada cesión gratuita de suelo para equipamientos públicos tiene una superficie de 6.675,50 m², se sitúa en el extremo sureste del sector, contigua al ámbito residencial del barrio de Cortes, como situación más adecuada para acoger un servicio de utilidad general para el barrio. La asignación de uso, EQ-CO es de contingencia o inespecífica dentro los equipamientos, de forma que su destino concreto pueda ser optativo para el ayuntamiento, beneficiario de la cesión gratuita de esta parcela.

2. Espacios libres de uso público.

Los espacios libres se configuran como zonas verdes que se interponen entre las áreas edificables y la autovía con una disposición lineal subdividida en dos franjas, una colindante con el área de dominio público de la autovía formada por los taludes, otra más llana, el espacio libre de uso público computable como equipamiento, que da continuidad al suelo de igual clasificación establecido en la ordenación del contiguo sector residencial S-20, hoy zona urbana Z-49 Cortes oeste. En este sentido, la mayor amplitud de la franja de espacio libre público junto al de esa área urbana permite disponer elementos de juego y estancia propios de estos espacios. La zona está configurada para su tratamiento paisajístico como zona verde de superficie herbácea o de pradera, con plantación arbustiva que integre los taludes de borde del sistema viario y su ámbito de dominio público.

8.2.3. Infraestructuras de servicios

1. Sistema viario de acceso al sector.

Tráfico rodado de acceso. El único acceso de los posibles desde el casco urbano de Burgos considerado eficiente en el Estudio de Tráfico se realiza por la BU-02 "penetración de Cortes" y el viario local 4-VG, en cuya glorieta final, hoy incompleta, comienza el viario interno del sector que está delimitado en tres de sus cuatro lados por sistemas viarios de diferente rango: al sur autovía A-1 (BU-30), al oeste la salida 238 de esta autovía y al norte viario general urbano 4-VG de acceso al barrio de Cortes, por el este, calle Diego de Mendieta del sector residencial contiguo, Z-49 Cortes oeste en denominación del PG. Ninguna de las dos primeras permite en su recorrido una derivación para acceso directo al sector comercial, por tanto, el acceso prioritario al ámbito ordenado ha de hacerse desde el viario 4-VG y la actualmente incompleta rotonda en que termina. Se considera que los accesos habilitados desde la calle Diego de Mendieta han de tener un uso limitado.

En esta rotonda confluyen, en proyecto o en servicio, cinco calles que son, siguiendo el sentido de las agujas de reloj: el propio 4-VG, dos calles proyectadas del sector Z-48 (S-19 del PG anterior), la calle Mercedes Cabello Echave de acceso al centro del casco urbano de Cortes y calle Diego de Mendieta de la zona urbana Z-49 Cortes oeste. Añadir con la sexta confluencia el tráfico de acceso y salida del sector comercial S-37 sobrecargaría la capacidad del sistema, por lo que se proyecta la distribución del tráfico generado por el complejo comercial, realizando el acceso principal mediante carril de deceleración en el 4-VG, para destinar al tráfico de salida la dicha nueva sexta confluencia que se proyecta el Plan Parcial sobre la glorieta completada.

Las conexiones con el sector residencial contiguo Z-49, son prolongación de sus calles Maestro Nicolás y Pedro Berruguete, perpendiculares a la calle Diego de Mendieta, que separa ese ámbito urbano consolidado con el S-37, destinada por la nueva ordenación a ser acceso alternativo y para vehículos de suministro y servicios.

Transporte público y colectivo. El PGOU contempla una línea de transporte público de segundo orden que llega al barrio de Cortes a través del viario 4-VG. Se ha previsto espacio de circulación y parada para esta línea de autobús público urbano, situando este equipamiento próximo a la rotonda que da acceso a los tres sectores, Z-48, Z-49 urbanos residenciales y S-37 comercial, de forma que dé servicio, tanto para parque comercial como las áreas residenciales contiguas.

Carril-bici. La solución que se adopte para dotar de carril bici que comunique el complejo comercial y de ocio con el casco urbano de Burgos, debe ser concurrente con la dotación de este servicio al barrio de Cortes, del que ahora carece. La previsión del PGOU es un trazado coincidente con la carretera local de Cortes, Bu-8020, desde el bulevar ferroviario en Las Veguillas. El Plan Parcial se atiene al desarrollo de esta propuesta materializada en el Plan Especial de Infraestructuras y Servicios que se tramita simultáneamente, donde se establece la definición detallada del carril bici de acceso al sector comercial S-37 mediante un tramo del trazado general sobre la carretera de Cortes y el enlace desde este hasta la rotonda del 4-VG de acceso oeste al barrio y al sector comercial.

Sistema viario local. En el ámbito del sector, el viario interno tiene dos objetivos de servicio, por una parte, distribución de tráfico a estacionamientos en superficie y accesos a los futuros que se alojen en edificación y por otra, suministro de mercancías y estacionamiento de vehículos de carga que deben por eficacia y seguridad, adoptar espacios de maniobra y carga no coincidentes con los anteriores.

El tráfico rodado dentro del sector se estructura con un doble eje principal de dirección norte-sur que separa el ámbito de edificación comercial A, de las parcelas de equipamiento SL-EQ y comerciales B y C. El que podemos calificar como eje de acceso parte de la nueva vía de servicio del 4-VG, el otro eje se constituye en colector del tráfico de salida que se realiza a la rotonda del 4-VG. Con carácter secundario se dispone en el límite este del sector con la calle del área residencial Cortes oeste Diego de Mendieta, que tiene acceso desde la rotonda del 4-VG y dos vías transversales en esa área que se prolongan dando entrada al ámbito del sector comercial.

Se ha previsto la circulación de carga con acceso desde la glorieta del viario 4-VG a través de la calle Diego de Mendieta para acceder al sector dando opción a una calle paralela a la autovía A-1, donde se concentren los muelles de carga y estacionamiento para vehículos pesados.

2. Estacionamiento de uso público.

Estacionamiento de vehículos. Los estacionamientos proyectados para vehículos turismos y adaptados, responden en número a las plazas exigibles por aplicación de los estándares establecidos tanto por la reglamentación urbanística como por la legislación sectorial.

Se dispone estacionamiento general de superficie con 447 plazas que da cumplimiento a la lo requerido por el RUCyL con la ubicación de 1 plaza/100 m² de edificabilidad en suelo público. El resto de las plazas necesarias según este reglamento, se ha previsto que sean situadas en parcelas con uso lucrativo en proporción a su edificabilidad, junto con las que sean exigibles por el PGOU y la NTUEC en aplicación de los estándares asociados al uso pomenorizado.

Dentro del número de plazas en estacionamiento general se incluyen las adaptadas, con el dimensionado y supera la proporción que requiere la aplicación del PGOU y la normativa sectorial de accesibilidad.

3. Red de abastecimiento

El suministro se realizará desde la red existente que parte de los depósitos de Cortes, (ámbito de suministro 23) mediante doble entronque a conducciones PE 200 mm, en el tramo sur de la calle Diego de Mendieta, área urbana de Cortes oeste, y en la rotonda del 4-VG.

Se establece como prediseño un anillo de 150 mm de sección, que cubre las exigencias de consumo, extinción de incendios y riego, con ramificaciones suministro a cada área de edificación, zonas verdes y espacios ajardinados además de las bocas de incendio situadas sobre el anillo.

3. Redes de evacuación.

La ordenanza municipal determina la implantación de sistema separativo para drenaje de pluviales y evacuación de fecales. El vertido se proyecta, según previsión del PG, sobre las canalizaciones existentes.

Drenaje de pluviales. Recoge la escorrentía superficial en el ámbito urbanizado del sector, previsto con las pendientes apropiadas para el curso de las aguas de lluvia o riego hacia los sumideros. Complementariamente se hace previsión del drenaje de la línea sur del viario general 4-VG y la glorieta de acceso a Cortes.

Además de las zonas verdes y ajardinadas que suponen el 39% de la superficie no ocupada por parcelas edificables, la urbanización se realizará con pavimento drenante en la superficie ocupada por las plazas del estacionamiento general de forma que el cómputo total de superficie urbanizada con suelo drenante es aproximadamente el 50% de la superficie de urbanización general, no destinada a edificación.

El vertido se ha previsto en pozo de registro situado en rotonda del 4-VG con salida de 1.200 mm. y cota inferior de tubo 922,60 m. El Plan Especial de Infraestructuras y Servicios asociado a este Plan Parcial, define en detalle el vertido de pluviales fuera de su ámbito.

Evacuación de fecales. La red de saneamiento recoge los vertidos sanitarios y de aguas usadas en general que se producen en el normal uso y funcionamiento de los edificios. Se diseña como red ramificada que parte de las arquetas domiciliarias de cada edificio con un curso general oeste a este y de sur a norte. El vertido se ha previsto en pozo de registro situado en la glorieta del viario 4-VG con salida de 315 mm. a cota inferior de tubo 922,30

4. Red eléctrica de alta tensión.

El sector está sobrevolado por la línea en alta tensión de 45kV con dos torretas en su ámbito que procedente de la subestación Monte de la Abadesa llega al STR de Mirabueno. Este tramo será objeto de un desvío de la línea, que se ha previsto enterrado bajo espacio libre público paralelo a la salida 238 y penetración de Cortes.

5. Baja y media tensión.

El suministro al centro comercial y de ocio se realizará en media tensión realizando una conexión, de acuerdo con la compañía distribuidora sobre línea de 13.200 kV Villayuda-STR Rivalamora y realización de un tendido aéreo hasta el ámbito del sector. La red distribución se realiza enterrada con centros de transformación y distribución CTD que serán de la compañía suministradora y otros, en parcelas edificables que podrán ser privados. Esta red se integra con la existente del Cortes oeste.

6. Energía gasística

Se ha previsto que el parque comercial cuente con suministro de gas natural a través de la red existente que suministra al barrio de Cortes mediante canalización MOP<5 bar. de 200 mm que discurre por la calle Diego de Mendieta, donde se realizará el entronque para, establecer la red ramificada de distribución a los ámbitos de edificación donde se produce el consumo.

7. Telecomunicaciones.

Se hace previsión de canalizaciones para red de telecomunicaciones que se establece en continuidad con la existente en el área urbana contigua, Cortes oeste, capaz para fibra óptica de al menos dos operadores.

8. Residuos sólidos

Para la recogida de residuos sólidos se adopta la disposición de contenedores selectivos móviles, de superficie, situados en vía de acceso público próximos a las zonas edificables de producción, que permitan la retirada por el concesionario del Servicio Municipal de Limpieza.

En Burgos, a 2 de noviembre de 2023

El Presidente de la Junta de Compensación

El redactor

Fdo.: Miguel Andrés Golvano

Arquitecto col. 397 COACyLE