

**Estudio de Detalle para completar la ordenación detallada del uso de equipamiento alternativo o de contingencia de la parcela QL-1 B de la Unidad de Actuación 51.01 a) “Camino de la Plata” incluido en la Unidad Urbana Inmaculada Norte (EQ-CO-INN-5) destinada a la construcción de un Colegio Público de Educación Infantil y Primaria en el barrio de Villímar-San Cristóbal de Burgos capital.**

---

## ÍNDICE

---

### 1. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN

#### 1.1 MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1.1 Datos generales
- 1.1.2 Promotor y autoría del documento
- 1.1.3 Características del solar
- 1.1.4 Edificación existente
- 1.1.5 Régimen Urbanístico
- 1.1.6 Planeamiento de desarrollo previo
- 1.1.7 Zonificaciones y afecciones

#### 1.2 PLANOS DE INFORMACIÓN

### 2. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN

#### 2.1 MEMORIA VINCULANTE

- 2.1.1 Justificación de los objetivos
- 2.1.2 Propuestas de ordenación. Justificación
  - 2.1.2.1 Edificabilidad máxima
  - 2.1.2.2 Ocupación máxima de parcela
  - 2.1.2.3 Altura máxima
  - 2.1.2.4 Plazas de aparcamiento
  - 2.1.2.5 Posición de la edificación
  - 2.1.2.6 Espacio exterior accesible
- 2.1.3 Justificación de respeto a las determinaciones de ordenación general
- 2.1.4 Modificaciones respecto de la ordenación detallada previa
  - 2.1.4.1 Determinaciones de ordenación detallada que completan la ordenación del PGOUB 2014 en materia de edificabilidad máxima en el uso de equipamientos de contingencia
  - 2.1.4.2 Determinaciones de ordenación detallada que concretan la volumetría
- 2.1.5 Resumen ejecutivo

#### 2.2 PLANOS DE ORDENACIÓN

# 1. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN

## 1.1 MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1.1 Datos Generales

El presente Estudio de Detalle se redacta de conformidad con el Art. 73 del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos aprobado por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, mediante la Orden FYM/221/2014 de 28 de marzo por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León número 70 de fecha 10 de abril de 2014 (en adelante PGOUB 2014) y con el Art. 131 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, al objeto de completar la ordenación detallada de la parcela QL-1 B de la Unidad de Actuación 51.01 a) "Camino de la Plata" destinada a la construcción de un Colegio Público de Educación Infantil y Primaria en el barrio de Villímar de Burgos capital.

La Consejería de Educación ha dictado la Resolución de 13 de noviembre de 2017, de la Dirección General de Política Educativa Escolar, por la que se anuncia la licitación, mediante procedimiento abierto, para la contratación de la redacción del proyecto básico y de ejecución, elaboración de maqueta, dirección facultativa y coordinación de seguridad y salud para la construcción de un colegio de educación infantil y primaria en el Barrio de Villímar de Burgos. Expte.: A018/000418. Por lo que, hasta la adjudicación de dicha licitación, no es posible conocer la solución arquitectónica concreta para dicho edificio escolar, y el presente Estudio de Detalle, se propone no condicionar la propuesta arquitectónica más allá de los mínimos legales.

Tras la presentación de este Estudio de Detalle el 1 de diciembre de 2017 en el registro general del Ayuntamiento de Burgos, con nº de entrada 67456, la Arquitecto del Departamento de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Fomento ha emitido informe de fecha 11 de diciembre con reparos al documento, que se proceden a subsanar en el presente documento.

### 1.1.2 Promotor y autoría del documento

La iniciativa de la redacción de este Estudio de Detalle es de la Dirección Provincial en Burgos de la Consejería de Educación de la Junta de Castilla y León y ha sido redactado por el Arquitecto Jefe del Área Técnica de Construcciones y Equipamiento.

### 1.1.3 Características del Solar

El solar que nos ocupa se encuentra situada en la Unidad de Actuación 51.01 a) "Camino de la Plata": se trata de la parcela QL1-B.

**En el PGOUB 2014 figura con las siglas SL EQ ex. pu. EQ-CO-INN-5 cuyo significado es Sistema Local de Equipamiento de Contingencia, existente y público en la unidad urbana Inmaculada Norte 5.**

Los datos catastrales son los siguientes:

- Referencia catastral **5605802VM4950N0001QZ**
- Localización Calle Vela Zanetti
- Superficie suelo 10.343 m<sup>2</sup>
- Superficie construida 0 m<sup>2</sup>
- Uso de Contingencia

GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA	
				DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	
<b>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</b>					
<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> <b>5605802VM4950N0001QZ</b>					
<b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b>					
LOCALIZACIÓN					
AR U.E.51.01 CM LA PLATA Suelo					
09006 BURGOS (BURGOS)					
USO PRINCIPAL			AÑO CONSTRUCCIÓN		
Suelo sin edif.					
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN			SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )		
100,000000			--		
<b>PARCELA CATASTRAL</b>					
SITUACIÓN					
AR U.E.51.01 CM LA PLATA SGR. DE 5605801					
BURGOS (BURGOS)					
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )		SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m <sup>2</sup> )		TIPO DE FINCA	
0		10.343		Suelo sin edificar	
INFORMACIÓN GRÁFICA <span style="float: right;">E: 1/1500</span>					
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.					
<span style="font-size: small;">445,650 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89</span> <span style="float: right;">Lunes, 27 de Noviembre de 2017</span>					
<span style="font-size: x-small;">           --- Límite de Manzana            --- Límite de Parcela            --- Límite de Construcciones            --- Mobiliario y aceras            --- Límite zona verde            --- Hidrografía         </span>					

La parcela objeto del presente Estudio fue puesta a disposición de la Consejería de Educación el 17 de diciembre de 2010, mediante acuerdo que se transcribe íntegro:

“El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 17 de diciembre de 2010, aprobó por unanimidad, entre otros, el siguiente dictamen:

Con fecha 16 de abril de 2010 tiene entrada en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Burgos una solicitud formulada por la Dirección Provincial de Educación de la Delegación Territorial en Burgos de la Junta de Castilla y León, relativa a la puesta a disposición por parte del Excmo. Ayuntamiento de Burgos y a favor de referida Dirección Provincial de Educación de una superficie de 10.000 m<sup>2</sup> correspondientes a la parcela identificada como QL-1 de la Unidad de Actuación 51.1 a) "Camino de la Plata", al objeto de construir en la misma un colegio público de educación infantil y primaria, justificando la cesión en la necesidad de cubrir la demanda de escolarización en la zona norte de Burgos (Barrio de Villímar y San Cristóbal)

La extensión de la parcela QL-1 objeto de la solicitud formulada es de 14.508,41 m<sup>2</sup> de superficie, y está calificada como parcela dotacional afecta al sistema local de equipamientos en clase 1<sup>a</sup>, equipamientos sociales, y destinada a equipamiento alternativo o de contingencia. Dado que la extensión de referida parcela es superior a la superficie objeto de la solicitud formulada, desde la Gerencia Municipal de Fomento del Excmo. Ayuntamiento de Burgos se ha tramitado expediente de parcelación número 94/10, resuelto mediante Decreto de Alcaldía de fecha 18 de junio de 2010, en el cual se acordó segregar la parcela QL-1 de la U.A. 51.01 en dos nuevas parcelas, una de 10.333,40 m<sup>2</sup> identificada como parcela QL-1 B y otra de 4.175,10 m<sup>2</sup> que constituye el resto de finca matriz.

Con fecha 5 de octubre de 2010, el Departamento de Infraestructuras de la Gerencia Municipal de Fomento emite informe acreditativo del cumplimiento de las condiciones de la parcela para ser considerada solar, y con fecha 10 de noviembre de 2010 el Departamento Jurídico y del Suelo de dicha Gerencia emite informe relativo a la normativa sectorial de aplicación a la presente puesta a disposición de parcela y procedimiento administrativo a desarrollar para su efectividad, en el que además se informa la calificación de la misma como parcela dotacional afecta al sistema local de equipamientos en clase 1<sup>a</sup>, equipamientos sociales, y destinada a equipamiento alternativo o de contingencia, por lo que la misma puede ser destinada a la construcción por parte de la Dirección Provincial de Educación de la Junta de Castilla y León de un centro de educación infantil y primaria, por ser el uso propuesto compatible con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos.

Al expediente administrativo se han incorporado Certificado del Inventario Municipal de Bienes y Certificado del Registro de la Propiedad con relación a la finca objeto de puesta a disposición.

Por todo lo anterior, el Sr. Presidente del Consejo de la Gerencia Municipal de Fomento del Excmo. Ayuntamiento de Burgos y en nombre del mismo, tiene el honor de proponer a V.E. la adopción del siguiente:

#### ACUERDO

PRIMERO.- Aprobar la puesta a disposición en favor de la Dirección Provincial de Educación de la Junta de Castilla y León la Parcela descrita a continuación:

**Parcela de terreno denominada QL1-B, de 10.333,40m<sup>2</sup> de superficie correspondiente a equipamiento de cesión resultante del desarrollo de la Unidad de Actuación 51.01 a) "Camino de la Plata", que linda: al Norte, en línea de 95,90 m con resto de finca matriz; al Sur, en línea de 110 m con vial VL-U.A. 51.01 a) del SUA 51.01, calle 6; al Este, en línea de 101'91 m con vial VL UA 51.01 a); y al Oeste, en línea de 100'44 m con vial VL-UA51.01 a), calle 4.**

**Inscrita en el Registro de la Propiedad número 3 de Burgos al número 68.987, tomo 4.536, Libro 1.203, folio 99. Referencia Catastral 5605801VM4950N Valorada en 4.901.716,87 €.**

La parcela cuenta con los servicios señalados en el informe del técnico de infraestructuras, pero con las observaciones expuestas en el mismo.

SEGUNDO.- La parcela objeto de puesta a disposición deberá destinarse necesariamente por la Dirección Provincial de Educación de la Junta de Castilla y León a la construcción de un Centro de Educación Primaria y Secundaria, y dentro de los plazos máximos dispuestos en la normativa y el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, en lo referente tanto a la obtención de licencia de edificación como al inicio de las obras de construcción, revirtiendo automáticamente al Ayuntamiento de Burgos con todas sus pertenencias y accesiones en el caso de incumplimiento del régimen jurídico aplicable y sin perjuicio de la posterior entrega de la obra ejecutada a este Ayuntamiento.

Asimismo, este Ayuntamiento se compromete a eliminar cualquier obstáculo o impedimento que pudiera dificultar el normal desarrollo de las obras.

TERCERO.- Reflejar en el Inventario Municipal de Bienes las modificaciones a que dé lugar el perfeccionamiento de este acuerdo

CUARTO.- Dar cuenta a la Sección Fiscal del Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.) para su anotación en las correspondientes bases de datos tributarias.

QUINTO.- Someter el presente acuerdo a información pública por un plazo no inferior a 15 días.

SEXTO.- Facultar al Ilmo. Sr. Alcalde o Teniente de Alcalde en quien delegue, para la firma de cuantos documentos sean necesarios para la plena eficacia de este acuerdo.

Lo que traslado a Ud. para su conocimiento y efectos, significándole que contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación, recurso contencioso-administrativo, en aplicación del artº 8.1, párrafo primero de la Ley 29/98, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa, según redacción dada por la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica del Poder Judicial, ante el JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO de Burgos, de conformidad con el artº 46 de la citada Ley 29/1998.

Burgos, 13 de enero de 2011 EL VICESECRETARIO Francisco Javier Pindado Minguela

#### **1.1.4 Edificación existente**

En la actualidad no existe ninguna edificación sobre la presente parcela.

#### **1.1.5 Régimen urbanístico**

El Plan General vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos Plan General de Ordenación Urbana de Burgos aprobado por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, mediante la Orden FYM/221/2014 de 28 de marzo por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León número 70 de fecha 10 de abril de 2014 (en adelante PGOUB 2014).

Dicho PGOUB 2014 en su Normativa Urbanística artº 73 prescribe:

c) En ausencia de dichas determinaciones de ordenación detallada o cuando la ordenación detallada de la parcela no estuviera establecida de manera completa se aplicarán las siguientes:

- i) Su ordenación para edificaciones de nueva planta, y para el resto de obras o cambios de uso que supongan una variación de la volumetría existente, se realizará mediante un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes que establecerá, justificadamente, sus propios parámetros de ordenación detallada.
- ii) 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 de la edificación propuesta en su entorno. (2) Justificación de que no se alteran las condiciones de ordenación general previstas en Plan y la inexistencia de perjuicios sobre las fincas colindantes. (3) Cuadro de 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 de las fincas colindantes. (5) Los planos deberán reflejar el parcelario y los perfiles de la edificación, con inclusión de la existente en las fincas colindantes. (6) En todo caso, habrá de justificarse la no-disminución de espacios libres y de otras dotaciones públicas. La edificabilidad con destino privado que supere el índice de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> deberá acompañarse de los correspondientes incrementos de las dotaciones urbanísticas públicas conforme a la legislación vigente.

Artículo 78. Condiciones para los equipamientos

1) Los distintos tipos de equipamiento deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por edificación se integre en la ordenación urbana, completando los espacios de parcela no edificados con espacios libres con un acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano. 2) Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo

con las medidas de Protección Contra Incendios que establezca el Ayuntamiento como complemento de la normativa sectorial de aplicación 3) En el casco histórico se establecerá un mobiliario urbano en los colores, materiales y texturas acordes con el entorno. 4) Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal. a) La dotación de aparcamiento deberá cubrirse en espacios privativos mediante alguna de las soluciones siguientes: i) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio. ii) En un espacio comunal bien sea libre en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable. b) Se entenderá por plaza de aparcamiento el concepto definido en el capítulo relativo al uso de garaje- aparcamiento en la presente normativa. c) En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y las de instalación de marquesinas para los vehículos, y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. 5) El acceso a las edificaciones deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resaltes de pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de cuatro metros (4 m) y hasta una altura de cinco metros (5 m), pavimentación deslizante en periodos de lluvia o iluminación inadecuada.

6) Las parcelas de equipamiento público, en tanto no sean destinadas al uso previsto por el planeamiento, podrán recibir provisionalmente tratamientos de urbanización propios de las parcelas de espacios libres, para contribuir a mejorar la imagen urbana de la zona.

Artículo 79. Condiciones específicas para el equipamiento de contingencia 1) Se consideran equipamientos de contingencia aquellas parcelas calificadas como de equipamiento sin que se concrete su uso pormenorizado. Su localización en el plano se indica con las siglas (CO). 2) En las parcelas de equipamiento de contingencia podrá disponerse cualquier uso de los de equipamiento definidos en estas normas, así como los usos dotacionales de Servicios Públicos y de Servicios Urbanos.

Por otra parte el PGOUB 2014 define:

Artículo 19. Estudios de Detalle 1) Los Estudios de Detalle tendrán los objetivos definidos en la legislación vigente. En el caso de que la ordenación detallada ya esté establecida en el planeamiento, los Estudios de Detalle pueden completarla y modificarla, en cuyo caso la memoria deberá detallar que no se alteran las condiciones de ordenación general previstas en Plan. 2) En todos los estudios de detalle: a) La memoria incorporará cuadro de características en el que se recoja la superficie edificable, ocupación del suelo, fondos edificables y alturas máximas resultantes de la ordenación propuesta. b) En todo caso, habrá de justificarse el mantenimiento como mínimo de las superficies de dotaciones públicas preexistentes o previstas por el planeamiento general. c) Los planos deberán reflejar el parcelario y, si el Estudio de Detalle contempla la ordenación de volúmenes, deberá incluir los perfiles de la edificación, con inclusión de la existente en las fincas colindantes. 3) En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara en cualquiera de los casos que contemplan tal figura en las Normas Zonales de Suelo Urbano, deberá definir: a) La ordenación de volúmenes, justificando las mejoras en la ordenación propuesta respecto a la preexistente, con atención especial a la relación con las fincas colindantes exteriores al ámbito del Estudio de Detalle. b) La composición de las fachadas de calles y traseras en relación con las edificaciones colindantes.

Hasta la fecha no se ha aprobado ningún instrumento de planeamiento de desarrollo que complete la ordenación detallada de la parcela.

De acuerdo con el citado artículo 78, el proyecto básico para las obras de construcción del Colegio que se presentará al Ayuntamiento de Burgos completará los espacios de parcela no edificados con espacios escolares deportivos, de recreo y de circulación, acondicionando el total de la parcela para su correcta integración en el paisaje urbano. Y dispondrá en los espacios exteriores, hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios.

#### 1.1.6 Planeamiento de Desarrollo previo

No existe ningún instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado que complete la ordenación detallada de la parcela.

### 1.1.7 Zonificaciones y afecciones

#### A) Zonificación Acústica

La parcela QL-1 B, figura reflejada en el PGOUB 2014 en el plano PO-9-C en el nivel de “Área Levemente Ruidosa ( Residencial, Hospedaje)” y dado que el Uso Docente está clasificado como silencioso y que **no se produce un cambio de uso, se considera que no se altera la Zonificación Acústica del Plan General vigente.**

#### B) Servidumbres por el Aeródromo

#### Afecciones sobre el Territorio

La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Burgos. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos que afectan a dicho ámbito, 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.

Se procede a ubicar la parcela QL-1 B en dos planos del vigente PGOUB 2014, relativos a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos el PO-10-I y el PO-10 II, y en los artículos 69 y 70 de la Normativa Urbanística.

En el plano PO-10-I se marcan las líneas de nivel que determinan (respecto al nivel del mar) las alturas que no pueden sobrepasar las construcciones (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc...) y la presente parcela se encuentra incluida en la zona de altura inferior a 945 m.

Los edificios que la rodean tienen alturas de 6 plantas y el presente Estudio propone un máximo de 3 plantas.

Dado que la cota del terreno según el PGOU es de 873,21 m.s.n.m. y que en el presente Estudio de Detalle se propone una altura máxima de 12 m respecto de la rasante, el resultado es de 885,21 m.s.n.m. cifra muy por debajo de los 945 m. Luego Cumple.

Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción, circunstancia que debe recogerse en los documentos de planeamiento.

En cualquier caso debe señalarse que resulta sencillamente imposible que ningún elemento accesorio de la construcción de un edificio de tres plantas (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos) alcance los 60 m de altura que faltan hasta la cota de 945 m de la servidumbre aeronáutica. Luego cumple sobradamente.

#### C) Afección del Campo de Tiro Militar de Villatoro

El Artículo 221 del PGOU 2014, describe la “Protección exterior del campo de tiro de Villatoro” El plano PO1-I del PGOU 2014 de ordenación de suelo rústico refleja la delimitación del campo de tiro de

Villatoro y la de su zona de seguridad lejana. Y sobre dicho plano se procede a graficar la situación de la presente parcela escolar.

En este ámbito son de aplicación las afecciones derivadas del artículo 27 del Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.

Artículo 8.

1. A los efectos de este Reglamento, las instalaciones militares se clasifican en los cinco grupos siguientes:....Quinto. Campos de instrucción y maniobras, y los polígonos o campos de tiro o bombardeo.

Artículo 27.

1. Las instalaciones comprendidas en el grupo quinto del artículo 8, no exigirán zona próxima de seguridad, debiendo en caso necesario el Ministerio de Defensa adquirir el uso o el dominio de las fajas de terrenos circundantes indispensables para evitar que la utilización de aquellas instalaciones pueda causar perjuicio a los bienes radicados en las zonas limítrofes.

2. Tendrán, sin embargo, una zona de seguridad lejana en la que queda prohibida la instalación de industrias o actividades que, con arreglo a los Reglamentos generales (y locales, en su caso), vigentes en la materia, puedan calificarse de «molestas, insalubres, nocivas o peligrosas», en una franja de 2.000 metros de anchura en torno del campo militar, desde su perímetro exterior.

3. El Ministro de Defensa, o por delegación suya la Autoridad militar regional correspondiente, podrá, sin embargo, autorizar el establecimiento de tales industrias, condicionando la autorización a la inclusión de dispositivos de corrección de sus humos, emanaciones y similares, de forma que garanticen que no perjudicarán gravemente la salud ni impedirán la visibilidad y demás condiciones de actuación eficaz en el campo militar de que se trate.

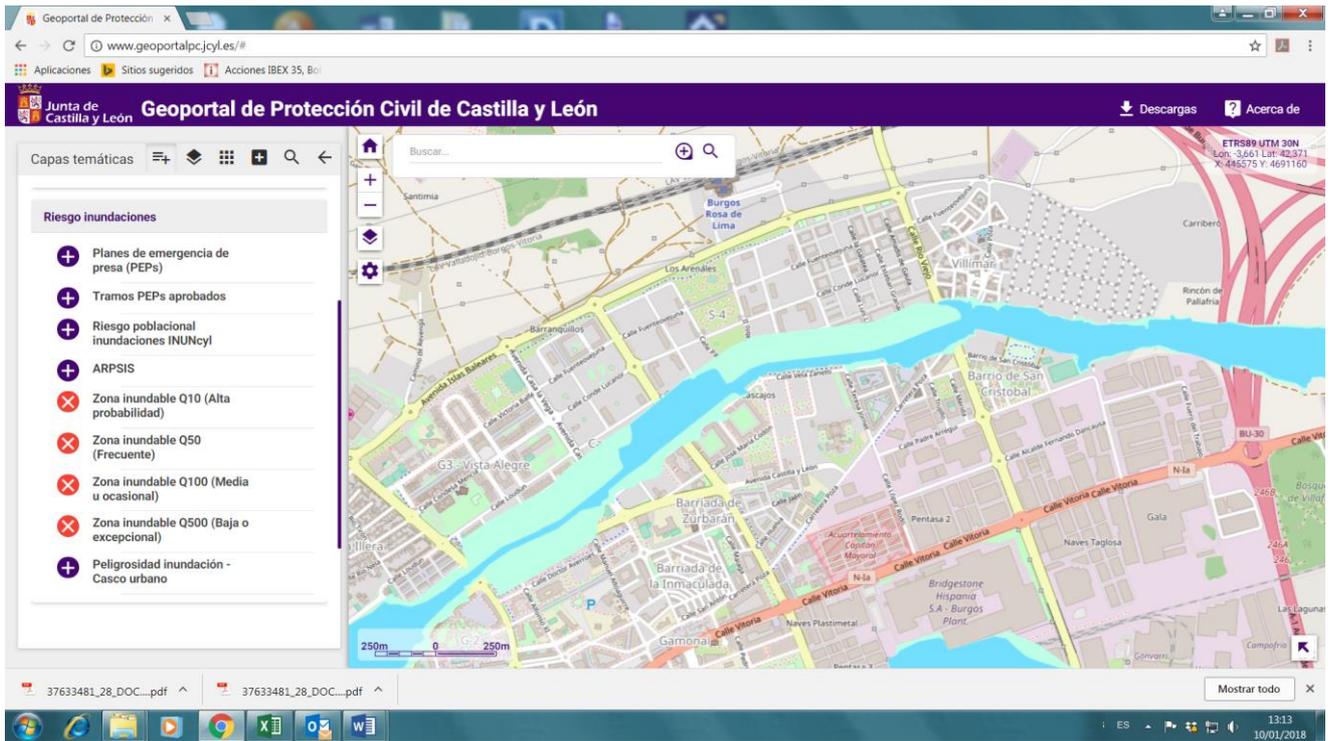
#### **D) Afección por la Ley 4/2007 de 28 de marzo de Protección Ciudadana de Castilla y León**

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle no está incluido en ningún área sometida a riesgos naturales o tecnológicos, a los efectos de lo exigido en el artículo 12.1 de la Ley 4/2007 de 28 de marzo de Protección Ciudadana de Castilla y León. El presente Estudio de Detalle, aun cuando si se trata de una figura de planeamiento, NO modifica el modelo territorial, NI los usos, NI aumenta los riesgos para la unidad urbana en la que se implanta.

Los Artículos 223, 224,225 y 226 del vigente PGOU 2014 mencionan las protecciones contra riesgo de inundación, de expansividad, contra riesgos de hundimientos y contra riesgos industriales. El solar al que se refiere el presente Estudio NO SE ENCUENTRA INCLUIDO en ningún perímetro de afección de los citados riesgos y en el presente estudio NO SE PROPONE NINGUNA TRANSFORMACIÓN DE USOS que agrave o incremente dichos riesgos sobre el propio edificio o sobre los colindantes.

El artículo 246 del PGOU 2014 sobre Medidas para mejorar y prevenir los impactos generados por Riesgos, prescribe que las zonas constituidas por terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, han de detallarse en la Norma Urbanística atendiendo a la necesidad de consideración como Suelo Rústico de Protección Especial, limitándose al máximo los usos no compatibles con esta categoría y con las características intrínsecas del riesgo que se menciona, NO figurando incluido el presente solar en ninguno de dichos supuestos, de riesgos geológicos, ni por incendios forestales (dada la muy alta distancia a las masas forestales de la ciudad) ni por inundación.

Se incluye a continuación una imagen del Geoportal de Protección Civil de Castilla y León con los riesgos de inundación en periodos de retorno Q10, Q50, Q100 y Q500 en la que se aprecia que el solar NO se encuentra afectado por riesgo de inundación.



---

## 1.2 PLANOS DE INFORMACIÓN

---

- PI - 1 Situación y emplazamiento
- PI - 2 Régimen Urbanístico vigente. PGOUB 2014  
Clasificación de Suelo Urbano y Urbanizable (PO-1II-C)
- PI - 3 Régimen Urbanístico vigente PGOUB 2014  
Ordenación detallada en Suelo Urbano (PO4-51 a y b)
- PI - 4 Régimen Urbanístico vigente PGOUB 2014  
Zonificación Acústica
- PI - 5 Régimen Urbanístico vigente PGOUB 2014  
Servidumbres Aeronáuticas 1
- PI - 6 Régimen Urbanístico vigente PGOUB 2014  
Servidumbres Aeronáuticas 1
- PI – 7 Régimen Urbanístico vigente PGOUB 2014  
Afección Campo de Tiro de Villatoro

## 2. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN

### 2.1 MEMORIA VINCULANTE

#### 2.1.1 Justificación de los objetivos

El primer objetivo de este Estudio de Detalle es completar la ordenación detallada del uso de equipamiento

El segundo objetivo de este Estudio de Detalle es concretar la volumetría de la parcela ocupada por “Colegio de Educación Infantil y Primaria Villímar” a través de la definición del sólido capaz máximo, teniendo en cuenta los condicionantes urbanos del entorno y las características de la instalación existente.

#### 2.1.2 Propuestas de ordenación

1. A los efectos de completar la ordenación detallada del uso de equipamiento de contingencia.
2. A los efectos de concretar el volumen del sólido capaz sobre la parcela concreta.

Determinaciones de ordenación de la parcela:

##### 2.1.2.1 Edificabilidad máxima

La parcela tiene una superficie de 10.333,40 m<sup>2</sup>, a la que aplicando el valor de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> del artículo 73 del PGOUB 2014 resultaría un máximo de 20.666,80 m<sup>2</sup> edificables.

Este Estudio de Detalle propone un máximo del 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por lo que a resultados del primer objetivo de este Estudio de Detalle, la edificabilidad máxima será de

Edificabilidad máxima para la parcela	8.266,72 m <sup>2</sup>
---------------------------------------	-------------------------

##### 2.1.2.2 Ocupación máxima de parcela

La parcela tiene una superficie de 10.333,40 m<sup>2</sup>, y se fija una ocupación máxima del 80 %, motivada por la escasa altura de los edificios escolares y por las posibilidades de futuras necesidades de ampliaciones en plantas bajas.

Ocupación máxima de parcela	8.266,72 m <sup>2</sup>
-----------------------------	-------------------------

##### 2.1.2.3 Altura máxima

Las especificidades del uso docente no precisan alturas superiores a las 3 plantas sobre rasante (Baja más dos) y estimando plantas con alturas libres interiores de 3 m y techos de instalaciones más forjado de 1 m, arrojan alturas de 4 m. Luego se fija una altura máxima del edificio de 12 metros sobre la rasante.

Altura máxima	3 plantas (12 metros)
---------------	-----------------------

#### 2.1.2.4 Plazas de aparcamiento y autobuses

De acuerdo al artículo 34 c) PGOUB 2014, los usos dotacionales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

*El Ayuntamiento, en el caso de que aprecie fundadamente la imposibilidad de cumplir con la dotación de aparcamientos, podrá eximir en todo o en parte su cumplimiento.*

La normativa propia de las instalaciones escolares Orden de 4 de Noviembre de 1991, sólo exige 1 plaza de aparcamiento por cada unidad docente, lo que para este caso concreto en el que se proyecta un Colegio con 2 líneas (18 unidades docentes) significa un total de 18 plazas de 20 m<sup>2</sup> que es lo que se establece en el presente Estudio. Dado que el Colegio en proyecto tiene una superficie construida máxima de unos 3.700 m<sup>2</sup> le hubieran correspondido según el PGOU unas 37 plazas que suponen unos 925 m<sup>2</sup>, superficie a detracer de los espacios libres deportivos y de esparcimiento del centro escolar. Debe entenderse que dicha normativa escolar prevé que accedan con automóvil y estacionen en el centro algunos docentes o personal, pero ningún otro usuario del mismo.

Ha de tenerse en cuenta que en los recintos escolares, la presencia de vehículos en su interior es siempre un riesgo potencial para el alumnado y que disminuye los espacios libres destinados a zonas deportivas y de recreo escolar.

En lo referente a la prescripción del PGOU en su artículo 34 de que se habilite un espacio para autobuses dentro de la propia parcela, dicho requisito choca frontalmente con la seguridad de los alumnos y usuarios del centro y es incompatible con la gestión ordinaria del mismo, aparte de que requeriría una superficie inmensa de maniobra, que invalidaría al presente solar para el uso del Colegio de Educación Infantil y Primaria de dos líneas y 18 unidades escolares.

En cualquier caso, el proyecto que se presentará para la Licencia Municipal de Obras deberá ubicar las plazas de aparcamiento en un recinto seguro con acceso desde la vía pública, independiente de la circulación de los alumnos y separado físicamente de los recintos deportivos y de los patios de recreo.

#### 2.1.2.5 Posición de la edificación

La posición de la edificación se determina respecto de las alineaciones exteriores, fijando un retranqueo mínimo de 5 m al lindero Norte con la parcela que se segregó del solar inicial y que actualmente se denomina M2 (QL-1).

El sólido capaz máximo queda definido en el plano PO.1 Ordenación que acompaña a ese Estudio de Detalle.

La posición concreta de la edificación se justificará en el propio proyecto, que además deberá justificar el cumplimiento del resto de parámetros establecido en este Estudio de Detalle.

#### 2.1.2.6 Espacio exterior accesible

La condición de espacio exterior accesible ha de cumplirse en cualquier caso.

#### 2.1.3 Justificación de respeto a las determinaciones de ordenación general

Puesto que los parámetros que se regulan a través de este Estudio de Detalle atañen a la calificación urbanística de la parcela, siendo por tanto determinaciones de ordenación detallada, las determinaciones de ordenación general no se ven afectadas.

En consecuencia, el Estudio de Detalle no modifica ni altera de ninguna forma las determinaciones de

ordenación general ni tampoco los objetivos, criterios y demás condiciones vinculantes establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana 2014 de Burgos.

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle no está incluido en ningún área sometida a riesgos naturales o tecnológicos, a los efectos de lo exigido en el artículo 12.1 de la Ley 4/2007 de 28 de marzo de Protección Ciudadana de Castilla y León.

#### **2.1.4 Modificaciones respecto de la ordenación detallada previa establecida**

Como se ha indicado en el apartado 1.1.4 de la Memoria Informativa, no se ha ordenado previamente la parcela mediante ningún instrumento de planeamiento de desarrollo.

Como se ha visto, la parcela está clasificada como suelo urbano consolidado y calificada como Sistema Local de Equipamiento, y tampoco desde el planeamiento general se establece su ordenación detallada.

Así pues, no existe planeamiento de desarrollo previo que ordene la parcela y, por tanto, no existe ordenación detallada que poner en referencia a la que ahora se propone a los efectos de identificar las determinaciones que se alteran.

En cuanto a la repercusión de la ordenación planteada por este Estudio de Detalle sobre la ordenación que el PGOUB 2014 establece desde las Condiciones del Uso Dotacional, se identifican:

##### **2.1.4.1 Determinaciones de ordenación detallada que concretan la volumetría**

El Estudio de Detalle completa y aclara las determinaciones de:

- a. Edificabilidad máxima de la parcela
- b. Ocupación máxima de la parcela
- c. Altura de la edificación
- d. Reserva de plazas de aparcamiento
- e. Posición de la edificación
- f. Espacio exterior accesible

### 2.1.5 Resumen ejecutivo

A los efectos de completar la ordenación detallada del uso de equipamiento de contingencia designado por el PGOU 2014, **NO SE MODIFICA EL USO DESIGNADO POR EL PGOU 2014.**

A los efectos de concretar el volumen del sólido capaz sobre la parcela del Plantío

	<b>Ordenación actual</b>	<b>Propuesta Estudio de Detalle</b>
Edificabilidad máxima	20.666,80 m <sup>2</sup>	8.266,72 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima de parcela	10.333,40 m <sup>2</sup>	8.266,72 m <sup>2</sup>
Altura máxima	3 PLANTAS (12 metros)	3 PLANTAS (12 metros)
Plazas de aparcamiento	18 plazas al interior de la Parcela (O.M. 4 nov 1991)	18 plazas al interior de la Parcela (O.M. 4 nov 1991)
Posición del edificio	Sin definir	Dentro del Sólido Capaz Retranqueo 5 m a lindero Norte
Espacio exterior accesible	SI (Proyecto)	SI (Proyecto)

## 2.2 PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO-1 Ordenación. Sólido capaz máximo
- PO-2 Perfiles del sólido capaz máximo y colindantes
- PO-3 Perspectivas del sólido capaz máximo y colindantes
- PO-4 Perspectivas del sólido capaz máximo y colindantes

Con lo anteriormente expuesto, completado con el contenido de la siguiente documentación anexa, se considera suficientemente definido y justificado el presente Estudio de Detalle.

Burgos, 17 de enero de 2019

EL DIRECTOR PROVINCIAL DE EDUCACIÓN  
DE BURGOS

EL ARQUITECTO JEFE DEL ÁREA  
TÉCNICA

Fdo.: Juan Carlos Rodríguez Santillana

Fdo.: Carlos Moliner Robredo