PROYECTO BÁSICO MODIFICADO PARA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PARA CAMPO DE GOLF E INSTALACIONES PROVISIONALES Y AUXILIARES Y LICENCIA URBANÍSTICA EN PARCELA EQ-4 SECTOR GOLF SALDAÑA DE BURGOS
PLAN PARCIAL GOLF SALDAÑA DE BURGOS
SALDAÑA de BURGOS, 09620- BURGOS

ARQUITECTO: **ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.**

PROMOTOR **GOLF SALDAÑA de BURGOS S.L.**

DICIEMBRE 2018

ÍNDICE

1.- MEMORIA

2.- PRESUPUESTO

3-. ANEXO

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

4.- PLANOS

00	PLANOS de SITUACIÓN	E:1/3000
00.1	PLANO de SITUACIÓN: Casa-club provisional, silos y almacenes. Retranqueos	E:1/1000
00.2	PLANO de SITUACIÓN: Caseta de palos y caseta de buggies. Retranqueos	E:1/1000
00.3	PLANO de SITUACIÓN: Aseos, cuarto de bombas y transformador. Retranqueos	E:1/1000
00.4	PLANO de SITUACIÓN: Aseos Retranqueos	E:1/1000
00.5	PLANO de SITUACIÓN: Campo de golf	E:1/1000
01.-	PLANTA BAJA. Casa-club provisional, Alzados noreste, sureste, Suroeste y noroeste: Cotas, usos y superficies	E: 1/100
02.-	PLANTA BAJA. Cuarto de palos y cuarto de buggies: ALZADOS ESTE, SUR OESTE y NORTE: Cotas, usos y superficies	E: 1/100
03.-	NAVE DE MANTENIMIENTO Y SILOS: PLANTA y ALZADOS. USOS, SUPERFICIES y COTAS	E: 1/100
04.-	NAVE DE MANTENIMIENTO Y SILOS: CIMENTACIÓN, ESTRUCTURA Y RORJADO TECHO PLANTA BAJA	E: 1/100
05.-	NAVE DE MANTENIMIENTO Y SILOS: CIMENTACIÓN, ESTRUCTURA Y RORJADO TECHO PLANTA BAJA Detalles	E: 1/100
06.-	CASETA de BOMBEO, TRANSFORMADOR y ASEOS EQUIPO de BOMBEO, PLANTA y ALZADOS de ACOMETIDAS PLANTAS, ALZADOS y SECCIONES. USOS, SUPERFICIES y COTAS	E: 1/100
07.-	CASETA de BOMBEO, TRANSFORMADOR y ASEOS CIMENTACIÓN, PILARES y ESTRUCTURA	E: 1/100
08.-	ASEOS 14º HOYO en CAMPO de GOLF de SALDAÑA PLANTA, ALZADOS y SECCIÓN: USOS SUPERFICIES y COTAS	E: 1/100
09.-	CASA-CLUB, NAVE MANTENIMIENTO, CASETA DE BOMBEO, ASEOS JUSTIFICACIÓN CTE-SI	E: 1/200

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

1.- MEMORIA

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

1.- AGENTES

1.1. Promotor

Se realiza el presente estudio por encargo del CLUB de GOLF SALDAÑA de BURGOS S.L., propietario de los terrenos del Plan Parcial del Sector de SUNC deportivo y residencial GOLF SALDAÑA de BURGOS, con domicilio a efectos de comunicaciones en la Avda. del Cid 4 1º C 09005 de Burgos, con C.I.F. B-09472507. Actúa en representación D. Félix Adrián Díez, con NIF 13077704-L, como Administrador único de Golf Saldaña S.L., y domicilio a los efectos en la Avda. del Cid nº 4 1º C y C.P.09005 de Burgos.

1.2. Arquitecto

Redacta el presente Proyecto D. Arturo González de la Fuente, arquitecto colegiado por el COACYLE con el nº 2715 y domicilio en Avda. del Cid 4 1ª-C., 09005 de Burgos y NIF 13143651-W, perteneciente a Adrián Arquitectos S.L.P., adscrita al Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y león Este, demarcación de Burgos, con el número 90023, con CIF B-09296237 y domicilio en Avda. del Cid 4 1ª-C., 09005 de Burgos.

2.- OBJETO DE LA MEMORIA Y JUSTIFICACIÓN DE SU MODIFICACIÓN

2.1. El presente Proyecto Básico Modificado cumple dos objetivos:

a) La legalización urbanística del campo de golf de Saldaña existente sobre la parcela EQ-4 del Sector Golf Saldaña y de las construcciones auxiliares provisionales existentes en el mismo, que consisten en sendas casetas de aseos ubicados en el recorrido del campo, en concreto, junto a los hoyos 4º y 14º para uso de los jugadores; el primero de los cuales aloja un cuarto de bombas para el riego del campo y un centro de transformación y, finalmente, una construcción provisional destinada a naves de mantenimiento para guardar la maquinaria y el acopio de materiales para el cuidado y reparación de la instalación deportiva.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

a) Y por otro, solicitar la oportuna autorización para dos instalaciones provisionales, también accesorias y/o auxiliares del campo de golf, destinadas a tienda, vestuario, cafetería y oficina, un cuarto de palos y un almacén de carros eléctricos. Actualmente, dichas instalaciones se encontrarían instaladas en la parcela PR_77 del Sector, y por su tipo de uso (equipamiento deportivo) incompatible con la ordenación detallada, serían trasladadas y reubicadas dentro de la propia parcela EQ-4 (el campo de golf), en dos emplazamientos separados por razón de funcionalidad y de las condiciones de la orografía del terreno. Se trata de unas construcciones temporales para que las obras de implantación tengan el mínimo impacto. Los vestuarios y la caseta de recepción-administración se colocarán en las proximidades de la zona de aparcamiento para facilitar la llegada de los jugadores y su salida al terminar el juego. El cuarto de palos y la caseta de los buggies en cambio, se ubican en la zona central del campo en el cruce de los dos recorridos de nueve hoyos de los que consta la instalación deportiva. En el caso de las naves de mantenimiento y silos se ha pretendido minimizar su impacto y visibilidad, mediante su integración con el terreno al estar semienterradas.

Por tanto, tanto el campo de golf como sus construcciones accesorias, se enclavan y enclavarían en la parcela EQ-4 del Sector Golf Saldaña de Burgos, con referencia catastral 3407224VM4830N0000TU, e inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Burgos, finca de Saldaña de Burgos nº 2134, clasificada como suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, con uso dotacional deportivo, establecida por el Plan Parcial del Sector asumida posteriormente por las Normas Urbanísticas Municipales de Saldaña vigentes.

Sin embargo, no están aprobadas las determinaciones sobre reparcelación del referido sector. Ello habilita al propietario al uso provisional del terreno conforme con lo establecido en el art. 19 LUCYL y 347 RUCYL previa autorización del art. 313 RUCYL. Al estar alguna de las edificaciones sujetas al régimen de licencia urbanística para la restauración de la legalidad se seguirá lo establecido en el artículo 343.3 b) del RUCYL: “actos concluidos sin licencia urbanística”, considerando que estas son compatibles con el planeamiento vigente, al igual que para las construcciones accesorias al campo, de nueva instalación por traslado de las existentes.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

El presente proyecto modifica al previamente presentado con el mismo objetivo en febrero de 2008. Tras la exposición pública, a la vista de las alegaciones presentadas frente al mismo y conforme al principio de oportunidad, se ha tenido por conveniente complementar y modificar el inicialmente presentado, en lo que a incluir el propio campo de golf se refiere en el mismo proyecto y también eliminar las construcciones accesorias existentes en la PR_77 que eran incompatibles con la ordenación detallada, trasladándolas de forma provisional a la parcela EQ-4, de forma que sean plenamente compatibles con la ordenación detallada de la misma, tanto en lo que a uso se refiere (equipamiento deportivo) como en alineaciones y condiciones del referido uso.

La retirada de la construcción (casa-club) que existía sobre la PR-77 motiva de igual modo la retirada de la alambrada que rodeaba y delimitaba dicha edificación, de forma que no se produce invasión alguna de terreno destinado a viales o espacios libres previstos en la ordenación detallada del Plan Parcial Golf Saldaña, y, del mismo modo, hace innecesario cualquier tipo de acceso a la misma a restituirse a suelo sin edificar y sin uso.

Este Proyecto Básico Modificado se compone, en virtud de lo establecido en el artículo 293 del RUCYL de tres elementos: memoria justificativa, valoración económica de las construcciones y planos, que establezcan su ubicación y definan suficientemente estas construcciones.

3.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS QUE AFECTAN A LA PARCELA Y SITUACIÓN ACTUAL.

La solicitud del uso provisional para campo de golf e instalaciones en la parcela EQ-4 del Sector Golf Saldaña, se justifica en los antecedentes urbanísticos del Sector y en la situación actual que presenta el mismo: un suelo urbano no consolidado, con el campo de golf ejecutado en la parcela EQ-4 en base a un proyecto de urbanización aprobado en su día y la anulación judicial del proyecto de actuación con las determinaciones completas sobre reparcelación.

El campo de golf se construyó entre los años 2005 a 2008 en ejecución del proyecto de urbanización del Sector Golf Saldaña, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Saldaña de Burgos el 24 de mayo de 2005 junto con el de actuación y reparcelación de la misma fecha. Tales proyectos se tramitaron y aprobaron bajo la cobertura del Plan Parcial del Sector Golf Saldaña, aprobado el 6 de mayo de 2005 y éste a su vez bajo la cobertura de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Saldaña, aprobadas definitivamente el 3 de diciembre de 2002. Finalizadas las obras del campo de golf, comenzó su actividad en el año 2008 con la solicitud de licencia ambiental. Al mismo tiempo, se

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

realizaron cuatro construcciones accesorias al mismo para con lo mínimo, poder hacer uso provisional del campo, consistentes en:

1. Casa club situada en la PR_77, construcción que se retira para trasladarla a la propia parcela EQ-4.
2. Silos y naves de mantenimiento, situada en parcela EQ-4 (dotacional deportivo).
3. Caseta de bombeo, transformador y aseos, situada en parcela EQ-4 (dotacional deportivo).
4. Aseos en las proximidades del hoyo nº 4, situada en parcela EQ-4 (dotacional deportivo).

Tras la ejecución del campo y sus construcciones, y ya con el campo en funcionamiento, la Modificación Puntual de las NNSS fue anulada por STS de 25 de marzo de 2010—recurso nº 1385/2006 (EDJ 2010/102681)— que confirmó y desestimó el recurso de casación interpuesto frente a la STSJ de Castilla y León, Sede Burgos, nº 35/2006 de 20 de enero que declaraba en primera instancia su nulidad; lo cual dejó sin cobertura jurídica, a tenor de su relación jerárquica, a los instrumentos de planeamiento de desarrollo y gestión referidos (plan parcial, proyecto de actuación y urbanización de 2004 y 2005, respectivamente) en virtud de los cuales se llevó a cabo la ejecución del sector y del campo de golf en la parcela EQ-4.

Precisamente, estos son los antecedentes que constan en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castilla y León, de 28 de abril de 2011 por la que se aprobaron definitivamente la Revisión de las NNUUMM de Saldaña (BOCYL nº 126, 30-06-2011):

> *(…) Segundo.-* El análisis del presente expediente debe abarcar dos aspectos: 1) si es correcta la clasificación de suelo que se contiene en estas Normas Urbanísticas Municipales, a la vista de la documentación obrante en el expediente y del informe emitido por el Director General de Urbanismo el día 31 de marzo de 2011 y 2) si la documentación remitida por el Ayuntamiento con posterioridad a la Ponencia Técnica de 14 de febrero de 2011 subsana los defectos señalados en el informe de dicha Ponencia Técnica.
>
> *1) Clasificación del Suelo.*
>
> El municipio de Saldaña de Burgos regula su régimen urbanístico mediante unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente el día 2 de noviembre de 1999.
>
> Con fecha 3 de diciembre de 2002 la Comisión Territorial de Urbanismo aprobó una Modificación Puntual de dichas Normas Subsidiarias al objeto de reclasificar a suelo urbanizable una superficie de 152,50 Ha. de suelo no urbanizable, con destino deportivo y residencial (Expte. 89/01w).
>
> La ordenación detallada de esta superficie fue establecida mediante Plan

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

Parcial, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 6 de mayo de 2004 (Expte. 144/03w).

Por su parte, los Proyectos de Actuación y Urbanización fueron aprobados por el Ayuntamiento de Saldaña de Burgos por acuerdo de 24 de mayo de 2005.

El documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias fue impugnado, primero en alzada y después ante la jurisdicción contencioso-administrativa, recayendo Sentencia de 20 de enero de 2006 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, que declara la nulidad de dicha modificación. Sentencia que fue recurrida en casación, habiendo dictado el Tribunal Supremo Sentencia de 25 de marzo de 2010, que confirma la misma. La citada Sentencia de 20 de enero de 2006 declaró la nulidad de la Modificación Puntual que posibilitaba la reclasificación del ámbito de suelo rústico a suelo urbanizable. El motivo que determinó esta declaración de nulidad fue la inadecuación del procedimiento seguido al efecto, puesto que el cambio propuesto debió tramitarse a través del procedimiento de Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales y no a través de una mera Modificación Puntual del planeamiento municipal. También señalaba esta Sentencia que no resultaba correcto reclasificar como urbanizable suelo no urbanizable con protección paisajística.

Por tanto, el procedimiento a través del cual debía tramitarse la reclasificación pretendida es el de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal. Revisión de Normas que se ha llevado a efecto por el Ayuntamiento y que es el documento que ahora se analiza.

Paralelamente al procedimiento judicial se habrían llevado a cabo actuaciones de urbanización en función del Plan Parcial aprobado en su día y de los subsiguientes Proyectos de Actuación y de Urbanización. Así, en el Apartado 3.2 de la Memoria Vinculante se recoge que *«...la transformación del suelo urbanizable operada en ejecución del Plan Parcial aprobado por la Comisión Territorial de Burgos en fecha 6 de mayo de 2004, no ha llegado a culminar en el cambio de clasificación a suelo urbano consolidado, que se produce con la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento, debido a una sentencia judicial que anula el planeamiento general.* ***Sin embargo, en ejecución del planeamiento legalmente aprobado, se han realizado unas obras de urbanización que han implantado las dotaciones urbanísticas precisas para que los terrenos adquieran la condición de urbanos».***

Por tanto, la urbanización física del Sector se llevó a cabo durante la contienda judicial y la Revisión de las Normas Urbanísticas reclasificó el Sector como suelo urbano no consolidado, asumiendo íntegramente las determinaciones del Plan Parcial del Sector Golf Saldaña 2004 que había quedado sin cobertura por la nulidad judicial de la modificación puntual.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

(…) Así pues nos encontraríamos con que la clasificación de suelo contenida en las Normas Urbanísticas Municipales de Saldaña de Burgos sería correcta, puesto que en el suelo ocupado por el Sector Golf Saldaña se habrían llevado a cabo actuaciones de urbanización que le han dotado de los servicios urbanos necesarios, exigidos en el Art. 23 del Reglamento de Urbanismo: *«... deben clasificarse como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que por tanto cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.».* Ello, en aplicación del principio que la Jurisprudencia ha denominado «la fuerza normativa de lo fáctico», según el cual la realidad física se impone a la Administración.(…)"

(…) Por parte de los representantes municipales -alcaldesa y redactor del documento- se manifiesta que la ordenación detallada que contienen estas normas es la que ya fue establecida por el Plan Parcial citado. Que esta circunstancia no hace otra cosa sino recoger la realidad existente: la urbanización existente se ha llevado a cabo con arreglo a la ordenación contenida en dicho Plan Parcial.(…).

En el año 2015 la Junta de Compensación Golf Saldaña, volvió a tramitar un nuevo proyecto de actuación para regularizar la situación del sector que, aprobado definitivamente en fecha 10 de diciembre de 2015 por el Ayuntamiento de Saldaña fue anulado por el Juzgado de lo Contencioso nº 2 de Burgos por falta de expropiación previa de propietarios adheridos y falta de constitución formal de la garantía de urbanización; resolución confirmada por STSJ de Castilla y León, Sede Burgos de 9 de marzo de 2018. Por ello el Sector Golf Saldaña no tiene aprobadas sus determinaciones completas sobre reparcelación.

Por tanto, hasta que por la Junta de Compensación se tramite nuevamente el correspondiente proyecto de actuación, se ultime la urbanización y haga entrega de la misma a la Administración local y se puedan solicitar las licencias definitivas, la situación actual y precedente del Sector justifica la autorización de uso provisional en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, previsto en el art. 19 LCYL y 47 de su Reglamento:

a) En cuanto a los servicios urbanos con los que cuenta el sector y más concretamente, la parcela EQ-4, al haberse realizado trabajos de urbanización, ésta dispone de captaciones independientes para el abastecimiento de agua potable. Cuenta con saneamiento con sistema separativo conectado a las redes municipales. Parte de los vertidos se emplean en el riego de las zonas verdes. Dispone de redes de energía eléctrica, con transformadores propios,

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

telecomunicaciones, gas, alumbrado público y sus conexiones necesarias. Todo ello realizado como urbanización del sector.

b) A los efectos de compatibilidad de las edificaciones y construcciones con la ordenación detallada del sector, se incide en que todas ellas se encontrarían dentro de la parcela EQ-4, con uso dotacional deportivo, eliminando la casa club que radicaba en la parcela PR_77 y su cerramiento. Todas ellas respetan el uso, alineaciones y condiciones de edificación establecidas para dicho suelo y ostentan un carácter provisional, hasta que se proceda al desarrollo del Sector, dado que se refiere a construcciones de una escasa entidad constructiva y sin cimentación de fácil retirada.

c) En el ámbito del Sector, serán de aplicación con carácter general el Texto de las Normas Urbanísticas de Planeamiento del Término Municipal de Saldaña de Burgos, y en su caso las Ordenanzas Municipales, en todo lo no regulado por las presentes Ordenanzas Reguladoras. El régimen de compatibilidad entre los usos pormenorizados dentro de la Ordenación Detallada, será el establecido por el Texto de las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal.

Los principales parámetros urbanísticos del Sector son:

-. Superficie del ámbito: 1.510.249,14 m2.
-. Edificabilidad máxima (m2/Ha): 1.145,25 m2.
-. Uso predominante: Residencial
-. Usos prohibidos: Industrial
-. Usos compatibles: Servicios de uso comercial y servicios de equipamiento dotacional.

Los principales parámetros urbanísticos de la parcela EQ-4, que alberga el uso del campo de golf, son:

-. Superficie del ámbito: 685.100,46 m2.
-. Edificabilidad máxima: 2.700 m2.
-. Uso predominante: Deportivo y todos los vinculados
-. Usos prohibidos: todos los demás

4.- SOLUCIÓN ADOPTADA

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

A continuación, describiremos brevemente las construcciones e instalaciones objeto de la presente memoria valorada:

1. Campo de golf.

Ubicado a seis kilómetros de Burgos junto a la Nacional I, Saldaña Golf, trazado por Pepe Gancedo y diseñado finalmente por Laureano Nómen, representa un atractivo desafío para los amantes del golf. (Se acompaña el presente proyecto de un plano del campo 00.5).

Las 69 hectáreas de la finca permiten el uso de todos los palos de golf a lo largo de un recorrido de 18 hoyos en el que figuran 5 pares 3, 5 pares 5 y 8 pares 4. Acompañando a los hoyos, 9 lagos y un arroyo que discurre por 5 hoyos, completan la belleza natural del campo.

El proyecto se completa con cancha de prácticas y putting green.

Saldaña Golf ha sido construido cumpliendo las normas de calidad y medidas marcadas por las normas USGA americanas. Como lo demuestran la red de drenajes de 15 km que permite una continua reutilización del agua de lluvia y riego. En las calles y tees del recorrido se han incorporado una capa de 10 cm de arena que facilitan las condiciones de juego y de drenaje del agua excedente. En greenes cuenta con gravas y arenas silíceas de gran pureza y se emplearon zeolitas en sustitución de materia orgánica. En los 98 bunker existentes se han incorporado láminas de separación entre gravas y arena para impedir contaminación en las arenas y permitir el drenaje de las aguas.

Se ha respetado el escaso arbolado que existía en la zona (roble, espino albar, frenos y sauces), se han plantado miles de sabinas, encinas y robles procedentes de Lerma y se han incorporado otros grandes ejemplares procedentes de viveros de encina, pino piñonero, alisos, ejemplares varios de rosáceas….

Los movimientos de tierras se han desplazado y compensado unos 500.000 m3 y se han moldeado unos 700.000 m2.

En sus instalaciones se realizan actividades relacionadas exclusivamente con el deporte de golf.

Los lagos sirven de reserva de agua ya que recogen el agua de lluvia y la de los acuíferos superficiales. Para la perfecta optimización de los recursos hídricos se cuenta con un sofisticado sistema de riego que analiza constantemente los parámetros de humedad,

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

pluviometría y radiación permitiendo calcular el riego necesario. Dicho sistema junto con la red de drenajes y la recirculación de los lagos que recogen el caudal excedentario, componen un sistema óptimo para la gestión adecuada del agua.

Desde su apertura para la práctica del juego se han venido realizando las labores de conservación y mantenimiento necesarias; trabajos que a fecha de hoy se continúan ejecutando, aun cuando se ha cesado temporalmente la práctica deportiva por cierre cautelar a expensas de obtención de la presente autorización, para preservar en buen estado la instalación.

Dado que carece de cualquier tipo de edificación, en caso de modificarse la ordenación detallada, supondría su rápida y fácil transformación de dicho suelo.

2. Casa-club.

La casa-club provisional existente, que ocupaba la parcela PR_77 se traslada a la parcela EQ-4 y se fragmenta en dos piezas independientes con usos claramente diferenciados:

- La primera la componen dos de las casetas prefabricadas de panel de chapa de acero, en concreto el módulo correspondiente a los vestuarios y aseos de jugadores, y la caseta de recepción-administración en la que se destina un pequeño espacio dedicado a ubicar unas máquinas de “vending”, un autoservicio de bebidas frías y calientes y/o dispensadores de aperitivos u otra clase de alimentos envasados. Se disponen perpendicularmente entre sí, ligeramente desplazadas, para liberar el ventanal del lado corto de la caseta de recepción administración, que permita el control desde el mostrador de la llegada de los jugadores como de las puertas de acceso a los vestuarios. Se disponen en la salida del túnel que comunica el campo de golf con la cancha de prácticas, por la proximidad con el aparcamiento existente entre ambas zonas, lugar de llegada y partida de los jugadores.

- Las otras dos casetas que se desplazan y se aprovechan son las dedicadas a cuarto de palos, almacén para la guarda del material deportivo de los socios del club. Es de planta rectangular y cubierta a un agua. Paralelamente a esta se coloca el bloque dedicado al aparcamiento de los carros eléctrico o buggies, tiene planta rectangular y cubierta a dos aguas. Su emplazamiento se sitúa en el cuello de botella que existe entre los dos recorridos de nueve hoyos cada uno, coincidiendo con el inicio y la finalización de ambos, lo que favorece su utilización al inicio y la conclusión de ambos recorridos.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

Todas las casetas constan de una sola planta y se apoyan sobre losa de hormigón y carecen de cimentación propia, por lo que la reversibilidad de la intervención se garantizaría con el desmontaje de estas construcciones y la demolición de la solera sobre la que se asientan.

Disponen de suministro de agua, electricidad y telefonía y de red de evacuación de aguas entroncada con la red municipal. Su uso sería provisional hasta que pueda en su momento ejecutarse la casa club definitiva que acogería todos los usos anteriormente descritos, procediéndose en ese momento a su desmonte.

3. Silos y naves de mantenimiento.

En el extremo oeste de la cancha de prácticas se ubica una construcción que tiene como cometido el aparcamiento de la maquinaria y el almacenamiento de los materiales, aperos etc. empleados en las labores de conservación y mantenimiento del campo de golf. Se trata de un edificio con forma de “L” cuyo perímetro exterior lo constituyen sendos muros de hormigón armado que a su vez sirven de muros de contención del terreno, aprovechándose la topografía del terreno para reducir su impacto visual. Se trata de una construcción meramente funcional, mono-material en la que la estructura y la construcción son una misma cosa, al servicio de un uso provisional y puntual de mantenimiento del campo de golf.

4. Caseta de bombeo, transformador y aseos.

A lo largo del recorrido del campo se han dispuesto dos aseos para el uso provisional de los jugadores. En uno de los casos se ha aprovechado esta pequeña construcción para albergar un centro de transformación al mismo nivel de los aseos, y un cuarto de bombeo bajo el conjunto. Se ha tratado de reducir el impacto del volumen al ubicarlo en un desnivel del terreno que oculta el nivel inferior donde se encuentra el cuarto de bombeo. Constructivamente, se conforma en su planta inferior mediante muros de hormigón armado, sobre una cimentación de zapatas corridas y una solera de hormigón. A partir de los zunchos de coronación de los muros se colocan unos pilares de perfiles laminados de acero que soportan unas vigas HEB200 sobre las que se apoya una losa alveolar “Urfi”, con una cubierta de chapa de cobre. El cerramiento de las fachadas del nivel superior consta de dos hojas con la inclusión de una capa de 5 cm de aislamiento entre ambas. La exterior se

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

compone de bloques de hormigón y la interior mediante una fábrica a tabicón de ladrillo cerámico, revestida con un alicatado de gres.

5. Aseos.

En las proximidades del hoyo nº 4 se ha dispuesto provisionalmente una caseta de aseos que constructivamente se resuelve de modo similar al nivel superior de la edificación anteriormente descrita, con la única diferencia de que se ejecuta un muro en forma de “U” para la contención del terreno de hormigón armado que conforma un espacio previo de acceso a los aseos. Esta estrategia obedece a la intención de reducir la presencia y visibilidad de este elemento que se encuentra semienterrado.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

5.- SUPERFICIES ÚTILES Y CONSTRUIDAS

ESTANCIA	SUPERFICIE ÚTIL	SUPERFICIE CONSTRUIDA CERRADA
1. **Campo de golf**	684.393,27	*707,19 m2

*****La superficie construida cerrada del campo de golf se corresponde con la suma de las superficies cerradas de las construcciones que se ubican en él y que a continuación se detallan. Mientras que la superficie útil sería la de toda la parcela, excluidos los metros cuadrados de dichas edificaciones.

2. Casa-club

Recepción-zona ”vending “	27,49	
Despacho	13,44	
Control	14,40	
Vestíbulo	4,92	
Vestuario M.	14,57	
Aseos M.	4,34	
Duchas M.	4,13	
Vestuario H.	14,60	
Aseos H.	4,34	
Duchas H.	6,24	
C. Termos	1,52	
TOTAL	109,99	119,05 m2

Cuarto de Palos

Cuarto de Palos	105,46	110,70 m2

Cuarto de Buggies

Cuarto de Buggies	61,48	64,80 m2
SUPRERFICIE TOTAL	**276,93**	**294,55 m2**

3. Silos y naves de mantenimiento

Nave	200,00	
Garaje maquinaria I	35,00	
Garaje maquinaria II	35,00	295,74 m2
Arenero (SILO) **	108,92	

***El área destinada a silo se desarrolla a cielo abierto al no contar con cubierta por lo que no la incluimos en el cómputo de la superficie construida cerrada.*

SUPRERFICIE TOTAL	**378,92**	**295,74 m2**

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

4. Caseta de bombeo, transformador y aseos.

PLANTA BAJA

Equipo de bombeo	50,76	60,00 m2

PLANTA PRIMERA

Centro de transformación	25,03	
Soportal	17,53	
Aseo M.	3,73	44,14 m2
Aseo H.	3,73	
SUPRERFICIE TOTAL	**100,78**	**104,14 m2**

5. Aseos

Soportal	15,43	
Aseo M.	3,98	
Aseo H.	3,98	
SUPRERFICIE TOTAL	**7,96**	**12,76 m2**

SUPRERFICIE TOTAL EDIFICACIONES	**764,59**	**707,19 m2**

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

6.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

6.1. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y PROCEDIMIENTO A SEGUIR

El municipio de Saldaña de Burgos dispone de Normas Urbanísticas publicadas con fecha 30 de junio de 2011. En el caso del Sector Golf Saldaña, éste cuenta con una ordenación detallada y una clasificación genérica como suelo urbano no consolidado al haberse realizado, en ejecución del planeamiento legalmente aprobado, unas obras de urbanización para implantar las dotaciones urbanísticas precisas para la adquisición, por parte de los terrenos, de la condición de urbanos, y cumpliendo con lo establecido en los arts. 11 LUCYL y 23 RUCYL. Esta condición se mantendrá hasta el momento en que concluya el proceso de urbanización con su entrega y recepción por el Ayuntamiento, previa o simultáneamente a la aprobación del instrumento de reparcelación.

La urbanización ya ejecutada corresponde a la detallada por el Plan Parcial que contó con la aprobación definitiva con anterioridad a su anulación por sentencia judicial, por errores en la tramitación de la modificación del planeamiento, no por errores propios del Plan Parcial, al igual que el primer proyecto de actuación derivado de ésta. Esta es la razón por la que las presentes Normas Urbanísticas mantienen en términos generales la ordenación del Plan Parcial haciéndola vinculante, con algunas correcciones para su adaptación a las NNUUMM, pero que no afectan a las cuestiones tratadas en el presente proyecto modificado. El segundo proyecto de actuación, aprobado el 10-12-2015, ha sido también anulado judicialmente por falta de expropiación previa de los propietarios de suelo no adheridos a la junta de compensación y defectos formales en la constitución de la garantía de la urbanización pendiente de ejecutar. Por tanto, a la fecha de presentación de este proyecto, siguen pendientes de aprobación las determinaciones completas sobre reparcelación.

El sector de SUNC del Golf Saldaña, contiene una ordenación detallada, asumida por las NNUUMM, y que establece la aplicación de siete ordenanzas diferenciadas. Dado que este sector no ha concluido su tramitación para su clasificación como suelo urbano consolidado, a las parcelas en el mismo contenidas le son de aplicación las previsiones establecidas en el artículo 19 LUCYL:

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable que aún no tengan ordenación detallada tienen derecho a promover su urbanización, presentando al Ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada, tras

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

cuya aprobación se aplicará el régimen de derechos y deberes definido en los artículos 17 y 18.

En el apartado 2, letra a), se señala ***que, hasta que se aprueben las determinaciones completas sobre reparcelación, podrán autorizarse, mediante el procedimiento aplicable a los usos excepcionales en suelo rústico:***

a) <u>En suelo urbano no consolidado, los usos que no resulten incompatibles con la ordenación detallada, o en su defecto, que no estén prohibidos en la ordenación general del sector.</u>

En el apartado 3, se establece que, *los usos que se autoricen conforme al apartado anterior lo serán con carácter provisional, aplicándose las reglas previstas en la legislación del Estado en cuanto al arrendamiento y al derecho de superficie de los terrenos y de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, y además las siguientes:*

a) La eficacia de la autorización, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por los solicitantes, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad.

b) Si los usos autorizados resultan incompatibles con la ordenación detallada habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin derecho a indemnización, disponiendo de plazo hasta la aprobación de las determinaciones completas sobre reparcelación.

En sintonía con lo anterior el art. 47 RUCYL establece: "*En los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, hasta que se aprueben sus determinaciones completas sobre reparcelación, podrán autorizarse con carácter provisional, mediante el procedimiento regulado en el artículo 313: (…) b) En suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, los usos que no resulten incompatibles con dicha ordenación detallada.";* precepto que remite a su vez al procedimiento establecido en los arts. 306 y 307 RUCYL para la autorización de uso excepcional en suelo rústico, que sería el siguiente:

"***Artículo 306: Objeto y competencia***

1. Los actos de uso del suelo sujetos a autorización en suelo rústico conforme a los artículos 59 a 65 deben obtener dicha autorización previamente al otorgamiento de licencia urbanística, salvo si están previstos y definidos en un Plan o Proyecto Regional aprobado conforme a la legislación sobre ordenación del territorio.

2. La competencia para otorgar la autorización de uso excepcional en suelo rústico corresponde:

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

a) Al Ayuntamiento, en los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

b) A la Comisión Territorial de Urbanismo, en el resto de los Municipios."

El municipio de Saldaña de Burgos, con una población inferior a 20.00 habitantes, necesitará la autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo.

"Artículo 307 Procedimiento:

1. *La autorización de uso excepcional se tramita y resuelve dentro del procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística regulado en el artículo 293 y siguientes, si bien respetando las particularidades señaladas en los siguientes apartados.*

2. *Con la solicitud de licencia debe acompañarse la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional, incluyendo al menos:*

a) *Planos del emplazamiento propuesto, que reflejen la situación, límites y accesos de la parcela, así como las construcciones e instalaciones existentes y propuestas.*

b) *Memoria en la que conste:*

1.º *La descripción del emplazamiento propuesto y en su caso de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela.*

2.º *La descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas.*

3.º *La justificación del cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo siguiente.*

3. *Una vez completa la documentación, el Ayuntamiento debe abrir un plazo de información pública de veinte días, mediante la publicación de anuncios en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, aplicando las reglas establecidas en el artículo 432. Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que el Ayuntamiento haya publicado dichos anuncios, puede promoverse la información pública por iniciativa privada conforme al artículo 433.*

4. *En los Municipios citados en el artículo 306.2.b), una vez que haya terminado el plazo de información pública:*

a) *A la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe emitir informe sobre las alegaciones recibidas y sobre la propia solicitud, proponiendo su autorización simple o con condiciones o su denegación, y remitir el expediente completo a la Comisión Territorial de Urbanismo antes de un mes desde que finalice la información pública.*

b) *Transcurrido el plazo citado en la letra anterior, el interesado puede dirigirse a la Comisión para instar la continuación del procedimiento, presentando al efecto:*

1.º- *Copia de la solicitud y demás documentación presentada en el Ayuntamiento.*

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

2.º- *Copia de los anuncios de información pública publicados.*

3.º- *Certificación del Secretario del Ayuntamiento sobre las alegaciones presentadas durante la información pública, o en su defecto acreditación de haber solicitado dicha certificación al Ayuntamiento sin haber sido obtenida dentro de un plazo de diez días.*

c) *La Comisión Territorial de Urbanismo debe resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola. No obstante, si se observan deficiencias de procedimiento debe optarse previamente entre devolver el expediente al Ayuntamiento para su subsanación, o bien disponer la subsanación directa de dichas deficiencias. La resolución debe notificarse al interesado y al Ayuntamiento.*

d) *Transcurridos dos meses desde la recepción del expediente completo o en su caso de la documentación señalada en la letra b), sin que la Comisión Territorial de Urbanismo haya notificado su resolución al Ayuntamiento y al interesado, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional, sin perjuicio de la interrupción de dicho plazo en los supuestos previstos en el artículo 296.2."*

Dado que el art. 313 RUCYL únicamente remite al procedimiento establecido en los arts. 306 y 307 pero no al art. 308, no es condición para la concesión de la autorización de uso provisional en SUNC la acreditación de interés general alguno, reservada al suelo rústico.

En la autorización que se conceda debe advertirse su carácter provisional. El uso del suelo que se pretende es plenamente compatible con la ordenación detallada del sector; no obstante, y en caso de que se produjera una eventual modificación de la misma, dada la escasa entidad constructiva de las instalaciones y su carácter provisional, se procedería a su retirada, conforme al art. 313.c) RUCYL.

6.2. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

1. <u>El campo de golf.</u>

En lo referente al cumplimiento de las condiciones de ordenación detallada aplicables al propio campo de golf, entendemos que la única cuestión que le atañe es la del uso, equipamiento deportivo, plenamente compatible al tratarse de un uso deportivo como es el de la práctica de golf.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

Al trasladar la casa –club provisional a sus nuevos emplazamientos e incluir todas las edificaciones e instalaciones asociadas al campo de golf dentro de la misma parcela (la EQ-4), todas ellas atenderán a la misma ordenanza establecida en la ordenación detallada que regula el sector, concretamente, la Ordenanza 6 "DOTACIONAL DEPORTIVO".

En nuestro caso, todas las edificaciones se destinan a posibilitar el desarrollo de la actividad deportiva que es la propia y característica de la parcela de equipamiento sobre la que se ubican como derecho inherente que tiene el propietario del suelo.

Distinguiremos dos tipos diferentes de construcciones, todas ellas vinculadas y necesarias para el desarrollo de la función primordial de todo campo de golf, la práctica deportiva correspondiente:

2. Casa-club.

En primer lugar, se encuentran las construcciones de carácter provisional, tanto en lo relativo a su duración en el tiempo como en su ubicación espacial, destinadas a casa- club:

- una pequeña área de "vending" donde se colocarán unas máquinas de autoservicio que proporcionen, previo pago, bebidas frías y/o calientes, y alimentos envasados del tipo aperitivos o bocadillos,
- zona de recepción, y un despacho donde se realizará la administración y gestión del campo de golf.
- vestuarios y aseos diferenciados por sexos
- dentro de la misma parcela, pero en otra ubicación se encuentran una caseta para guardar los palos de los socios y otra que sirve acoge los carros eléctricos o buggies que facilitan los desplazamientos por el campo de golf.

Todas estas construcciones se apoyan sobre una solera y carecen de cimentación sobre el terreno, al tratarse de edificaciones provisionales. Estas casetas ocupan la parcela con referencia catastral 3407224VM4830N0000TU, con la localización UR DEPORTIVO GOLF PARCEQ_4, 09620 Saldaña de Burgos, Burgos, clasificada como suelo urbano no consolidado. Su uso principal es el de equipamiento deportivo.

El edificio de la casa club y las casetas anejas dedicadas a cuarto de palos y cuarto de buggies son instalaciones necesarias e imprescindibles vinculadas a la actividad propia del

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

campo de golf. Lo clasificaremos por lo tanto dentro del uso equipamiento del tipo deportivo de carácter privado.

La superficie computable que suman las edificaciones destinadas a casa-club, cuarto de palos y cuarto de buggies son 294,55 m2.

3. Naves de mantenimiento, silos, aseos y otras instalaciones.

El resto de edificaciones se sitúan todas ellas también dentro de la parcela ubicada dentro del campo de golf, con clasificación de suelo urbano no consolidado y con referencia catastral 3407224VM4830N0000TU, con localización en la UR DEPORTIVO GOLF PARCEQ-4 096020 Saldaña de Burgos, Burgos. Su uso principal es el equipamiento deportivo.

Todas estas construcciones desempeñan el papel de hacer posible la práctica de la actividad deportiva y garantizar la conservación y el mantenimiento de las instalaciones. Se requiere de espacios para la custodia y protección de la maquinaria que se emplea en el mantenimiento del campo; zonas de almacenamiento de tierra, gravas arenas, etc., materiales empleados en el cuidado de los greens, bunkers, jardinería, lagos y cursos de agua, así como aseos al servicio de los jugadores repartidos a lo largo del recorrido.

A continuación, se justificarán aquellos aspectos que le sean de aplicación de los recogidos en el Anexo de Ordenación Detallada del Sector Golf-Saldaña incluido en las Normas Urbanísticas del municipio.

"Art.1º. *En el ámbito del Sector, serán de aplicación con carácter general el Texto de las Normas Urbanísticas de Planeamiento del Término Municipal de Saldaña de Burgos, y en su caso las Ordenanzas Municipales, en todo lo no regulado por las presentes Ordenanzas Urbanísticas.*

Art 7º. *El régimen de compatibilidad entre los usos pormenorizados dentro de la Ordenación Detallada será establecido por el Texto de las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal."*

Art. 36º. ORDENANZA nº 6: DOTACIONAL DEPORTIVO

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

Corresponden a la zona de uso CAMPO DE GOLF y zona DEPORTIVA dispuesta en la ordenación prevista. Los parámetros urbanísticos de estas parcelas son las recogidas en las condiciones de las Normas Urbanísticas, con las siguientes salvedades:

- *TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN: Edificación aislada.*

Todas las piezas incluidas en la parcela son edificaciones aisladas, algunas de ellas semienterradas para reducir su impacto visual. CUMPLE

- *CONDICIONES DE PARCELA: Las señaladas en la documentación gráfica, formando parcela indivisible.* CUMPLE.

- *RETRANQUEOS: Las señaladas en la documentación gráfica o 4 metros a alineación en caso contrario.*

Todas las edificaciones se encuentran separadas al menos 4 metros de la alineación de la parcela. CUMPLE

- *EDIFICABILIDAD: La correspondiente a cada parcela señalada en los cuadros correspondientes de edificabilidad.*

La edificabilidad asignada a la parcela es de 2.700 m2. La superficie computable, construida cerrada, de todas las edificaciones incluidas dentro de la parcela del campo de golf, suman un total de 707,19 m2, de las cuales 279,55 m2 corresponden a edificaciones provisionales y el resto a las construcciones auxiliares, lo que representa un 26,19% de la edificabilidad total asignada a la parcela. CUMPLE

- *ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La rasante de la parcela quedará definida por el plano horizontal trazado por el punto más alto de la zona de acceso a la edificación. Número de plantas: 2 plantas para la Casa-Club asociada al Campo de Golf y edificaciones principales y 1 planta para instalaciones asociadas Se permiten los sótanos y semisótanos. Altura obligatoria: 8 metros a alero o cornisa para 2 plantas y 5 metros para una planta. Dadas las condiciones de parcela, en las zonas en las plantas de sótano que posean luces y vistas sobre la zona de campo de Golf no podrán superar los 8 metros anteriormente señalados, contados desde el punto de contacto de la fachada con el terreno.*

En relación a la altura de las edificaciones señalar que todas las edificaciones cuentan con una sola planta respecto a las rasantes marcadas por la cota más alto de acceso a la edificación que, en el caso de la caseta de bombeo, centro de transformación y aseos se produce en el nivel superior, planta baja, considerando la inferior como sótano. En todos los casos se cumple con la condición de tener una altura medida al alero o cornisa de la edificación inferior a 5 m. También se cumple la segunda condición para el caso del edificio

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

de la caseta de bombeo, transformador y aseos, con una altura al alero de 6,30 m., menor a los 8 m establecidos como máximo. CUMPLE

- *CUBIERTA: Se admite una pendiente máxima del 60 %.*

Las pendientes de todas las piezas no superan la máxima pendiente admitida. CUMPLE.

- *USOS: Deportivo y vinculados Usos prohibidos: Todos los demás.*

Incluimos los usos de las construcciones dentro de los vinculados al uso deportivo principal, como piezas necesarias que contribuyen al desarrollo esta. CUMPLE

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

7.- SISTEMAS CONSTRUCTIVOS Y MATERIALES

A continuación, se desarrollan las diferentes partes de la obra según el orden cronológico de ejecución de la misma:

7.1. DEMOLICIONES

-. Casa-club:

Una vez desmontadas las casetas de su primitivo emplazamiento, se procederá a la demolición de las soleras de hormigón sobre las que se asientan.

7.2. MOVIMIENTOS DE TIERRAS

-. Campo de golf

En el trazado y construcción del campo de golf se hizo necesario el movimiento de tierras para el modelado del mismo. El estudio previo de la orografía, a partir del correspondiente levantamiento topográfico, permitió analizar la situación de partida del terreno para el encaje de las instalaciones allí proyectadas con el mínimo movimiento del volumen de tierra, y se logró equilibrar y repartir estas tierras entre los desmontes y las zonas terraplenadas.

-. Casa-club:

A partir de la parcela resultante de la urbanización, únicamente se procederá a la excavación del área necesaria para la ejecución de la solera para la ubicación de las diferentes casetas, tanto para la reubicación del bloque de vestuarios-recepción-administración, como de las casetas para el cuarto de palos y el aparcamiento de buggies. Se realizarán las zanjas necesarias para el entronque de las instalaciones y su conexión a los diferentes servicios con las casetas en su nuevo emplazamiento, que se ha elegido en función de la proximidad y facilidad de ejecución.

-. Silos y naves de mantenimiento:

Como ya se ha comentado, la ubicación de esta construcción se buscó de forma provisional para con el menor movimiento de tierras conseguir una construcción semi-

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

enterrada, que minimice su visibilidad tanto desde la cancha de prácticas, como desde el resto de la urbanización.

-. Caseta de bombeo, trasformador y aseos.

Como en el caso anterior se buscó un emplazamiento provisional para ocultar uno de sus dos niveles que queda bajo la rasante, en concreto el espacio ocupado por el cuarto de bombeo, reduciendo su impacto visual en el campo de juego. Se excavó para ello el terreno necesario para “empotrar” contra el terreno la construcción.

-. Aseos.

El segundo grupo de aseos, también de forma provisional, es una construcción de menor entidad, de una sola planta, pero que también se trata de integrar con el terreno mediante la excavación de una pequeña loma, contenida mediante un muro de hormigón en forma de ”U”, que conforma un espacio previo o vestíbulo exterior de acceso a sendos aseos, diferenciado por sexos.

7.3. CIMENTACIONES

-. Casa-club.

Dado el carácter provisional de estas edificaciones y la ligereza de las mismas, se ha prescindido de una cimentación al uso, apoyando las diferentes piezas sobre una solera de hormigón ejecutada a tal fin.

-. **Silos y naves de mantenimiento.**

El edificio dedicado a silos y naves de mantenimiento cuenta con una cimentación de zapatas corridas de hormigón armado.

-. Caseta de bombeo, trasformador y aseos.

Al igual que la edificación precedente, la cimentación de este edificio se resuelve con zapatas corridas de hormigón armado.

-. Aseos.

La cimentación se compone de zapatas corridas de hormigón armado**.**

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

7.4. ESTRUCTURA

-. Casa-club:

Se trata de construcciones prefabricadas construidas mediante bastidores de perfilería metálica sobre los que se atornilla los paneles de cerramiento y cubierta.

-. Silos y naves de mantenimiento.

La estructura vertical se ha ejecutado con muros de hormigón armado y el forjado de la cubierta con una losa alveolar tipo US de la casa Urfi de 30 cm de canto.

-. Caseta de bombeo, trasformador y aseos.

En el nivel inferior se utiliza un muro perimetral de hormigón armado con un espesor de 30 cm sobre el que apoya una losa alveolar tipo US de la casa Urfi de 25 cm de canto. En el nivel superior se utilizan pilares de perfiles de acero laminado, 2UPN en cajón, que soportan vigas de acero, sobre las que apoyan losas alveolares similares a las del forjado intermedios con vuelos a base de losas macizas de hormigón armado.

-. Aseos.

Como en el caso anterior, se utilizan pilares de perfiles de acero laminado, 2UPN en cajón, que soportan vigas de acero, sobre las que apoyan losas alveolares similares a las del forjado intermedios con vuelos a base de losas macizas de hormigón armado. Un muro en forma de “U” de hormigón armado contiene las tierras y sirve de apoyo a dos de los pilares metálicos.

7.5. ALBAÑILERÍA

-. Casa-club.

Las construcciones que componen la casa-club y almacenes aledaños forman parte de soluciones integrales dado su carácter de provisionalidad y obedecen a la lógica de la prefabricación que prima las soluciones en seco, por su rapidez de montaje y desmontaje.

-. **Silos y naves de mantenimiento.**

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

El edificio puede considerarse como una pieza monolítica y mono-material, en el que el edificio es la estructura y viceversa, sin ningún otro tipo de aditamentos salvo el portón de carpintería de acceso a la nave.

-. Caseta de bombeo, trasformador y aseos.

La albañilería se desarrolla únicamente en la planta superior mediante un cerramiento de dos hojas con cámara intermedia rellena de aislamiento. Para la hoja exterior se emplea idéntico material al empleado en la pavimentación de la urbanización, adoquín de hormigón, y la hoja interior se resuelve por medio de una fábrica de ladrillo cerámico.

-. Aseos.

El tratamiento es similar al referido para la planta primera de la caseta de bombeo.

7.6. REVESTIMIENTOS INTERIORES

-. Casa-club:

Como se viene reiterando a lo largo de la presente memoria, las casetas son soluciones prefabricadas cerradas mediante paneles de chapa con un relleno de aislamiento, habitualmente de espuma de poliuretano, con acabados metálicos, en el caso del cuarto de palos y el de buggies, y paneles de yeso laminado en el resto de los casos.

-. **Silos y naves de mantenimiento.**

El edificio no presenta acabados interiores al mostrar hacia el interior el trasdós de los muros de hormigón que forman simultáneamente su estructura y fachadas.

-. Caseta de bombeo, trasformador y aseos.

Únicamente presentan revestimientos interiores los dos aseos de la planta primera, con revestimientos cerámicos en los paramentos verticales.

-. Aseos.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

Idem apartado anterior.

7.7. PAVIMENTOS

-. Campo de golf:

La mayor parte de la superficie del campo de golf es un área ajardinada y de césped para el desarrollo del juego. Únicamente se han trazado una serie de caminos de mantenimiento y para los jugadores que se han realizado mediante una solera de hormigón con mallazo de reparto de unos 12 cm. de espesor, dispuesta sobre una capa de encachado de unos 10 cm., colocada sobre el terreno natural previamente compactado.

-. Casa-club:

Como pavimentos distinguiremos el hormigón pulido de las casetas del cuarto de palos y de buggies y un suelo de linóleo en la zona de vestuarios, tienda, administración y recepción.

Se ha optado por pavimentos cerámicos en los cuartos húmedos en el resto de las estancias.

-. **Silos y naves de mantenimiento.**

Solera de hormigón pulido.

-. Caseta de bombeo, trasformador y aseos.

Hormigón pulido en el centro de transformación y baldosa de gres cerámico antideslizante en el resto de espacios.

-. Aseos.

Solado de plaqueta de gres antideslizante.

7.8. CARPINTERÍA INTERIOR

-. Casa-club.

En la zona de vestuarios, administración y cafetería, la carpintería interior es de aluminio, o puerta de paneles de chapa con aislamiento rígido en su interior.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

-. **Silos y naves de mantenimiento.**

No cuenta con carpintería interior al tratarse de un espacio diáfano.

-. Caseta de bombeo, trasformador y aseos.

No cuenta con carpintería interior.

-. Aseos.

No cuenta con carpintería interior.

7.9. CARPINTERÍA EXTERIOR

-. Casa-club:

Carpintería de aluminio en recepción, administración y vestuarios. En el caso de las casetas del cuarto de palos y del cuarto de buggies la carpintería es de chapa de acero, similar al resto del cerramiento de las mismas.

-. **Silos y naves de mantenimiento.**

Carpintería de perfiles y chapa de acero.

-. Caseta de bombeo, trasformador y aseos.

Carpintería de madera en puertas de los aseos, de aluminio en ventanas y de chapa de acero en huecos de los cuartos técnicos.

-. Aseos.

Carpintería de madera en puertas de los aseos, de aluminio en ventanas.

7.10. INSTALACIONES

7.10.1. INSTALACIÓN DE AGUA FRÍA Y CALIENTE.

-. Campo de Golf:

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

Dado que el campo de golf se compone fundamentalmente de una superficie vegetal, más o menos modelada para hacer más interesante el juego, este substrato debe ser periódicamente regada para su conservación. Se dispone de una red de riego con un sistema de bombeo propio para dotar de presión suficiente al suministro.

-. Casa-club:

La instalación de agua caliente y fría se localiza en la pieza de vestuarios. El agua caliente se obtiene por medio de termos eléctricos alojados en un local destinado al efecto.

-. **Silos y naves de mantenimiento.**

No cuenta con instalaciones de agua fría ni de agua caliente.

-. Caseta de bombeo, trasformador y aseos.

Únicamente cuentan con instalación de agua fría.

-. Aseos.

Únicamente cuentan con instalación de agua fría.

7.10.2. RED DE EVACUACIÓN

Conducirá las aguas residuales desde los distintos aparatos hasta la Red General de Alcantarillado. Constará de las siguientes partes:

A.- Desagües de aparatos hasta la bajante.

Todos los desagües se realizarán en tubería de PVC. Los fregaderos de limpieza, dispondrá de sifón individual. El resto de los aparatos conectarán directamente a la bajante. Los inodoros conectarán así mismo directamente.

Los diámetros de los desagües de los aparatos serán:

- Lavabo. 35 mm.
- Fregadero 40 mm.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

- lavavajillas	40 mm.
- lavadora	40 mm.
- Inodoro	110 mm.

B.- Bajantes.

En previsión de la ubicación de un segundo aseo en la planta primera, se coloca una bajante de PVC que se ventilará en su extremo superior en cubierta.

C.- Colector.

Recogerá el agua de los distintos aparatos y los conduce a las correspondientes bajantes, que los conectarán con la red de evacuación existente.

7.10.2. RED DE DRENAJE

-. ***Campo de Golf.***

Dadas las importantes demandas de agua de riego que todo campo de golf necesita para su funcionamiento, y con objeto de optimizar el aprovechamiento hídrico de la zona, se ha trazado una red de drenaje bajo la superficie del campo que absorbe el exceso de agua de lluvia, o de riego y lo reconduce a los lagos con los que cuenta el campo, actuando de depósitos de reservas de agua para riego.

7.10.4. APARATOS SANITARIOS

Los aparatos sanitarios son de loza. Los inodoros y lavabos serán colgados, para facilitar la limpieza de suelos y esquinas situadas en la parte inferior de los mismos.

Se instala grifería cromada y cumple con las normas de calidad que les afectan.

Todos los edificios consignados cuentan con esta instalación, conectada con la red de saneamiento de la urbanización, entroncada con la red general del municipio, con excepción del edificio de las naves de mantenimiento.

7.10.5. INSTALACIÓN ELÉCTRICA

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

Las instalaciones previstas en son las de iluminación general y de los mecanismos eléctricos necesarios para atender las necesidades de las distintas estancias.

Para la realización de la instalación eléctrica se tuvo en cuenta lo que disponía el Reglamento Electrónico para Baja Tensión vigente en el momento de su construcción, así como las normas particulares que para este caso se establezcan en la Compañía Distribuidora de Energía.

-. Casa-club

Cuenta con iluminación, fuerza e iluminación de emergencia el edificio principal, el resto únicamente disponen de iluminación.

-. **Silos y naves de mantenimiento**

Dispone de iluminación y fuerza

-. Caseta de bombeo, trasformador y aseos.

Dispone de iluminación y fuerza

-. Aseos.

Dispone de iluminación y fuerza

8.- SISTEMA DE EJECUCIÓN

Por contrata parcial o total de la obra proyectada a empresas invitadas, siempre bajo la supervisión de la dirección, y con la posibilidad de que la propiedad emprenda cualquier unidad de obra directamente o por subcontratación a terceras empresas.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

9-. ESTUDIO DE GESTION DE RESIDUOS (Real Decreto 105/2008)

9.1. ANTECEDENTES.

Fase de Proyecto: Proyecto Básico (modificado).

Título: PROYECTO BÁSICO MODIFICADO PARA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PARA CAMPO DE GOLF E INSTALACIONES PROVISIONALES Y AUXILIARES Y LICENCIA URBANÍSTICA EN PARCELA EQ-4 SECTOR GOLF SALDAÑA DE BURGOS.

El campo de golf, ejecutado íntegramente (2005-2008), se realizó mediante un proceso de modelizado del terreno para su adaptación a las exigencias del juego, para ello, partiendo de una topografía inicial, mediante la adición de terreno o su retirada se consigue un terreno manipulado y "artificial" adecuado al desempeño de la actividad para la que fue ideado. El cuidadoso estudio previo de las condiciones de partida y del diseño del trazado de los recorridos y los hoyos, permitió conseguir un balance equilibrado entre el terreno retirado y el aportado que por una parte evitó la necesidad de incorporar tierras de distinta procedencia, y por otro lado tampoco se generó un volumen de material de desecho que necesitara ser transportado ni que requiriera su tratamiento como residuo. A efectos del presente estudio de gestión de residuos, consideramos que los trabajos de movimiento de tierras para la construcción del campo de golf de Saldaña no han generados residuos, por haberse tratado únicamente de una redistribución del material a lo largo y ancho del campo.

Promotor: GOLF SALDAÑA de BURGOS S.L.

Generador de los Residuos: GOLF SALDAÑA de BURGOS S.L.

Poseedor de los Residuos: Empresa constructora.

Técnico Redactor del Estudio de Gestión de Residuos:
Arturo González de la Fuente, ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.

CONTENIDO DEL DOCUMENTO.

De acuerdo con el RD 105/2008, se presenta el presente Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, conforme a lo dispuesto en el art. 4, con el siguiente contenido:

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

1- Identificación de los residuos que se van a generar (según Orden MAM/304/2002)
2- Medidas para la prevención de estos residuos.
3- Operaciones encaminadas a la posible reutilización y separación de estos residuos.
4- Planos de instalaciones previstas para el almacenaje, manejo, separación, etc…
5- Pliego de Condiciones.
6- Valoración del coste previsto para la correcta gestión de los RCDs, que formará parte del presupuesto del proyecto.

1.- Estimación de los residuos que se van a generar. Identificación de los mismos, codificados con arreglo a la Lista Europea de Residuos (LER) publicada por Orden MAM/304/2002 de 8 de febrero o sus modificaciones posteriores.

.- Generalidades.

Los trabajos de construcción de una obra dan lugar a una amplia variedad de residuos, los cuales sus características y cantidad dependen de la fase de construcción y del tipo de trabajo ejecutado.

Así, por ejemplo, al iniciarse una obra es habitual que haya que derribar una construcción existente y/o que se deban efectuar ciertos movimientos de tierras. Durante la realización de la obra también se origina una importante cantidad de residuos en forma de sobrantes y restos diversos de embalajes.

Es necesario identificar los trabajos previstos en la obra y el derribo con el fin de contemplar el tipo y el volumen de residuos se producirán, organizar los contenedores e ir adaptando esas decisiones a medida que avanza la ejecución de los trabajos. En efecto, en cada fase del proceso se debe planificar la manera adecuada de gestionar los residuos, hasta el punto de que, antes de que se produzcan los residuos, hay que decidir si se pueden reducir, reutilizar y reciclar.

La previsión incluso debe alcanzar a la gestión de los residuos del comedor del personal y de otras actividades, que si bien no son propiamente la ejecución material se originarán durante el transcurso de la obra: reciclar los residuos de papel de la oficina de la obra, los toners y tinta de las impresoras y fotocopiadoras, los residuos biológicos, etc.

En definitiva, ya no es admisible la actitud de buscar excusas para no reutilizar o reciclar los residuos, sin tomarse la molestia de considerar otras opciones.

.- Clasificación y descripción de los residuos.

RCDs de Nivel I.- Residuos generados por el desarrollo de las obras de infraestructura de ámbito local o supra-municipal contenidas en los diferentes planes de actuación urbanística

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

o planes de desarrollo de carácter regional, siendo resultado de los excedentes de excavación de los movimientos de tierra generados en el transcurso de dichas obras. Se trata, por tanto, de las tierras y materiales pétreos, no contaminados, procedentes de obras de excavación.

RCDs de Nivel II.- residuos generados principalmente en las actividades propias del sector de la construcción, de la demolición, de la reparación domiciliaria y de la implantación de servicios.

Son residuos no peligrosos que no experimentan transformaciones físicas, químicas o biológicas significativas.

Los residuos inertes no son solubles ni combustibles, ni reaccionan física ni químicamente ni de ninguna otra manera, ni son biodegradables, ni afectan negativamente a otras materias con las que entran en contacto de forma que puedan dar lugar a contaminación del medio ambiente o perjudicar a la salud humana. Se contemplan los residuos inertes procedentes de obras de construcción y demolición, incluidos los de obras menores de construcción y reparación domiciliaria sometidas a licencia municipal o no.

Los residuos generados serán tan solo los marcados a continuación de la Lista Europea establecida en la Orden MAM/304/2002. No se considerarán incluidos en el computo general los materiales que no superen 1m³ de aporte y no sean considerados peligrosos y requieran por tanto un tratamiento especial.

La inclusión de un material en la lista no significa, sin embargo, que dicho material sea un residuo en todas las circunstancias. Un material sólo se considera residuo cuando se ajusta a la definición de residuo de la letra a) del artículo 1 de la Directiva 75/442/CEE, es decir, cualquier sustancia u objeto del cual se desprenda su poseedor o tenga la obligación de desprenderse en virtud de las disposiciones nacionales en vigor.

La intervención propuesta supuso en cuanto a la producción de residuos materiales los derivados de las roturas y pérdidas de los materiales de nueva colocación, los embalajes y resto de residuos generados durante el proceso de construcción de los edificios ubicados en el interior del campo de Golf. A estos residuos se les sumarán los resultantes de la demolición de las soleras de hormigón sobre los que se sitúan la casa-club, el cuarto de palos y el cuarto de buggies tras desmontarse las correspondientes casetas para su reubicación dentro de la parcela del campo de Golf.

Respecto de las construcciones prefabricadas que conforman la casa-club provisional y las casetas anejas destinadas a cuarto de palos y cuarto de buggies, dado su condición de elementos prefabricados, consideramos que su instalación no genera residuos reseñables, dado que se trasladaron despiezados desde taller y se montaron in situ sobre una losa de hormigón ejecutada al efecto.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

Las obras se realizaron simultáneamente a las de la urbanización del Plan Parcial y las del campo de golf, por lo que, el terreno natural de las excavaciones necesarias para las cimentaciones e implantaciones de los edificios se reutilizó en rellenos en otros emplazamientos de la intervención. Se equilibraron los movimientos de tierras con objeto de reducir el impacto ambiental y el transporte de materiales a la obra o a vertederos autorizados.

Se aplicaron acopios selectivos en la obra para desde allí transportarlos a los vertederos autorizados.

Estimación de los residuos generados.

La estimación se realizará en función de las categorías indicadas anteriormente, y expresadas en Toneladas y Metros Cúbicos tal y como establece el RD 105/2008.
Obra Demolición, Rehabilitación, Reparación o Reforma:

Se deberá elaborar un inventario de los residuos peligrosos.

Obra Nueva:

En ausencia de datos más contrastados se manejan parámetros estimativos estadísticos de 10cm de altura de mezcla de residuos por m² construido, con una densidad tipo del orden de 1,5 a 0,5 Tn/m³.

En base a estos datos, la estimación completa de residuos en la obra es:

GESTION DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (RCD)

Estimación de residuos en OBRA NUEVA			
Superficie Construida total	430,84	m²	
Volumen de resíduos (S x 0,10)	430,84 x0,1+445,61x0,1= 87,64 m3+	m³	
Densidad tipo (entre 1,5 y 0,5 T/m³)	1,30	Tn/m³	
Toneladas de residuos	113,93	Tn	
Estimación de volumen de tierras procedentes de la excavación	0,00	m³	
Presupuesto estimado de la obra	266.926,23	€	
Presupuesto de movimiento de tierras en proyecto	3.025,78	€	(entre 1,00 - 2,50 % del PEM)

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

Con el dato estimado de RCDs por metro cuadrado de construcción y en base a los estudios realizados para obras similares de la composición en peso de los RCDs que van a sus vertederos plasmados en el Plan Nacional de RCDs 2001-2006, se consideran los siguientes pesos y volúmenes en función de la tipología de residuo:

RCDs Nivel I				
		Tn	d	V
Evaluación teórica del peso por tipología de RDC		Toneladas de cada tipo de RDC	Densidad tipo (entre 1,5 y 0,5)	m³ Volumen de Residuos
1. TIERRAS Y PÉTROS DE LA EXCAVACIÓN				
Tierras y pétreos procedentes de la excavación estimados directamente desde los datos de proyecto		0,00	1,50	0,00

RCDs Nivel II				
	%	Tn	d	V
Evaluación teórica del peso por tipología de RDC	% de peso	Toneladas de cada tipo de RDC	Densidad tipo (entre 1,5 y 0,5)	m³ Volumen de Residuos
RCD: Naturaleza no pétrea				
1. Asfalto	0,005	0,57	1,30	0,43
2. Madera	0,050	5,96	0,60	9,49
3. Metales	0,115	13,10	1,50	8,73
4. Papel	0,025	2,84	0,90	3,16
5. Plástico	0,025	2,84	0,90	3,16
6. Vidrio	0,001	0,11	1,50	0,07
7. Yeso	0,025	2,84	1,20	2,37
TOTAL estimación	0,246	**27,69**		**27,41**
RCD: Naturaleza pétrea				
1. Arena Grava y otros áridos	0,220	25,06	1,50	16,70
2. Hormigón	0,265	30,19	1,50	20,12
3. Ladrillos , azulejos y otros cerámicos	0,154	17,54	1,50	11,69
4. Piedra	0,025	2,84	1,50	1,89
TOTAL estimación	0,590	**75,63**		**60,40**
RCD: Potencialmente peligrosos y otros				
1. Basuras	0,05	5,69	0,90	6,32
2. Potencialmente peligrosos y otros	0,04	4,55	0,50	9,10
TOTAL estimación	0,0	**10,24**		**15,42**

2.- Medidas para la prevención de estos residuos.

Se establecen las siguientes pautas, las cuales deben interpretarse como una clara estrategia por parte del poseedor de los residuos, aportando la información dentro del Plan

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

de Gestión de Residuos, que él estime conveniente en la obra para alcanzar los siguientes objetivos.

.- Minimizar y reducir las cantidades de materias primas que se utilizan y de los residuos que se originan son aspectos prioritarios en las obras.

Hay que prever la cantidad de materiales que se necesitan para la ejecución de la obra. Un exceso de materiales, además de ser caro, es origen de un mayor volumen de residuos sobrantes de ejecución. También es necesario prever el acopio de los materiales fuera de zonas de tránsito de la obra, de forma que permanezcan bien embalados y protegidos hasta el momento de su utilización, con el fin de evitar residuos procedentes de la rotura de piezas.

.- Los residuos que se originan deben ser gestionados de la manera más eficaz para su valorización.

Es necesario prever en qué forma se va a llevar a cabo la gestión de todos los residuos que se originan en la obra. Se debe determinar la forma de valorización de los residuos, si se reutilizarán, reciclarán o servirán para recuperar la energía almacenada en ellos. El objetivo es poder disponer los medios y trabajos necesarios para que los residuos resultantes estén en las mejores condiciones para su valorización.

.- Fomentar la clasificación de los residuos que se producen de manera que sea más fácil su valorización y gestión en el vertedero

La recogida selectiva de los residuos es tan útil para facilitar su valorización como para mejorar su gestión en el vertedero. Así, los residuos, una vez clasificados pueden enviarse a gestores especializados en el reciclaje o deposición de cada uno de ellos, evitándose así transportes innecesarios porque los residuos sean excesivamente heterogéneos o porque contengan materiales no admitidos por el vertedero o la central de reciclado.

.- Elaborar criterios y recomendaciones específicas para la mejora de la gestión.

No se puede realizar una gestión de residuos eficaz si no se conocen las mejores posibilidades para su gestión. Se trata, por tanto, de analizar las condiciones técnicas necesarias y, antes de empezar los trabajos, definir un conjunto de prácticas para una buena gestión de la obra, y que el personal deberá cumplir durante la ejecución de los trabajos.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

.- Planificar la obra teniendo en cuenta las expectativas de generación de residuos y de su eventual minimización o reutilización.

Se deben identificar, en cada una de las fases de la obra, las cantidades y características de los residuos que se originarán en el proceso de ejecución, con el fin de hacer una previsión de los métodos adecuados para su minimización o reutilización y de las mejores alternativas para su deposición.

Es necesario que las obras vayan planificándose con estos objetivos, porque la evolución nos conduce hacia un futuro con menos vertederos, cada vez más caros y alejados.

.- Disponer de un directorio de los compradores de residuos, vendedores de materiales reutilizados y reciclados más próximos.

La información sobre las empresas de servicios e industriales dedicadas a la gestión de residuos es una base imprescindible para planificar una gestión eficaz.

.- El personal de la obra que participa en la gestión de los residuos debe tener una formación suficiente sobre los aspectos administrativos necesarios.

El personal debe recibir la formación necesaria para ser capaz de rellenar partes de transferencia de residuos al transportista (apreciar cantidades y características de los residuos), verificar la calificación de los transportistas y supervisar que los residuos no se manipulan de modo que se mezclen con otros que deberían ser depositados en vertederos especiales.

.- La reducción del volumen de residuos reporta un ahorro en el coste de su gestión.

El coste actual de vertido de los residuos no incluye el coste ambiental real de la gestión de estos residuos. Hay que tener en cuenta que cuando se originan residuos también se producen otros costes directos, como los de almacenamiento en la obra, carga y transporte; asimismo se generan otros costes indirectos, los de los nuevos materiales que ocuparán el lugar de los residuos que podrían haberse reciclado en la propia obra; por otra parte, la puesta en obra de esos materiales dará lugar a nuevos residuos. Además, hay que considerar la pérdida de los beneficios que se podían haber alcanzado si se hubiera recuperado el valor potencial de los residuos al ser utilizados como materiales reciclados.

.- Los contratos de suministro de materiales deben incluir un apartado en el que se defina claramente que el suministrador de los materiales y productos de la obra se hará cargo de los embalajes en que se transportan hasta ella.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

Se trata de hacer responsable de la gestión a quien origina el residuo. Esta prescripción administrativa de la obra también tiene un efecto disuasorio sobre el derroche de los materiales de embalaje que padecemos.

.- Los contenedores, sacos, depósitos y demás recipientes de almacenaje y transporte de los diversos residuos deben estar etiquetados debidamente.

Los residuos deben ser fácilmente identificables para los que trabajan con ellos y para todo el personal de la obra. Por consiguiente, los recipientes que los contienen deben ir etiquetados, describiendo con claridad la clase y características de los residuos. Estas etiquetas tendrán el tamaño y disposición adecuada, de forma que sean visibles, inteligibles y duraderas, esto es, capaces de soportar el deterioro de los agentes atmosféricos y el paso del tiempo.

3.- Las operaciones encaminadas a la posible reutilización y separación de estos residuos.

.- Proceso de gestión de residuos sólidos, inertes y materiales de construcción.

De manera esquemática, el proceso a seguir en la planta de tratamiento es el siguiente:

.- Recepción del material bruto.
.- Separación de Residuos Orgánicos y Tóxicos y Peligrosos (y envío a vertedero o gestores autorizados, respectivamente).
.- Stock y reutilización de tierras de excavación aptas para su uso.
.- Separación de voluminosos (Lavadoras, T.V., Sofás, etc.) para su reciclado.
.- Separación de maderas, plásticos cartones y férricos (reciclado)
.- Tratamiento del material apto para el reciclado y su clasificación.
.- Reutilización del material reciclado (áridos y restauraciones paisajísticas)
.- Eliminación de los inertes tratados no aptos para el reciclado y sobrantes del reciclado no utilizado.

La planta de tratamiento dispondrá de todos los equipos necesarios de separación para llevar a cabo el proceso descrito. Además, contará con una extensión, lo suficientemente amplia, para la eliminación de los inertes tratados, en la cual se puedan depositar los rechazos generados en el proceso, así como los excedentes del reciclado, como más adelante se indicará.

La planta dispondrá de todas las medidas preventivas y correctoras fijadas en el proyecto y en el Estudio y Declaración de Impacto Ambiental preceptivos:

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

.- Sistemas de riego para la eliminación de polvo.
.- Cercado perimetral completo de las instalaciones.
.- Pantalla vegetal.
.- Sistema de depuración de aguas residuales.
.- Trampas de captura de sedimentos.
.- Etc..

Estará diseñada de manera que los subproductos obtenidos tras el tratamiento y clasificación reúnan las condiciones adecuadas para no producir riesgo alguno y cumplir las condiciones de la Legislación Vigente.

Las operaciones o procesos que se realizan en el conjunto de la unidad vienen agrupados en los siguientes:

.- Proceso de recepción del material.
.- Proceso de triaje y de clasificación.
.- Proceso de reciclaje.
.- Proceso de stokaje.
.- Proceso de eliminación

Pasamos a continuación a detallar cada uno de ellos:

Proceso de recepción del material.

A su llegada al acceso principal de la planta los vehículos que realizan el transporte de material a la planta así como los que salen de la misma con subproductos, son sometidos a pesaje y control en la zona de recepción.

Proceso de triaje y clasificación.-

En una primera fase, se procede a inspeccionar visualmente el material. El mismo es enviado a la plaza de stokaje, en el caso de que sea material que no haya que tratar (caso de tierras de excavación). En los demás casos se procede al vaciado en la plataforma de recepción o descarga, para su tratamiento.

En la plataforma de descarga se realiza una primera selección de los materiales más voluminosos y pesados. Asimismo, mediante una cizalla, los materiales más voluminosos, son troceados, a la vez que se separan las posibles incrustaciones férricas o de otro tipo.
Son separados los residuos de carácter orgánico y los considerados tóxicos y peligrosos, siendo incorporados a los circuitos de gestión específicos para tales tipos de residuos.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

Tras esta primera selección, el material se incorpora a la línea de triaje, en la cual se lleva a cabo una doble separación. Una primera separación mecánica, mediante un tromel, en el cual se separan distintas fracciones: metálicos, maderas, plásticos, papel y cartón, así como fracciones pétreas de distinta granulometría.

El material no clasificado se incorpora en la línea de triaje manual. Los elementos no separados en esta línea constituyen el material de rechazo, el cual se incorpora a vertedero controlado. Dicho vertedero cumple con las prescripciones contenidas en el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero

Todos los materiales (subproductos) seleccionados en el proceso anterior son recogidos en contenedores y almacenados en las zonas de clasificación (trojes y contenedores) para su posterior reciclado y/o reutilización.

Proceso de reciclaje.

Los materiales aptos para ser reciclados, tales como: férricos, maderas, plásticos, cartones etc., son reintroducidos en el ciclo comercial correspondiente, a través de empresas especializadas en cada caso.

En el caso de residuos orgánicos y basuras domésticas, éstos son enviadas a las instalaciones de tratamiento de RSU más próximas a la Planta.

Los residuos tóxicos y peligrosos son retirados por gestores autorizados al efecto.

Proceso de stockaje.

En la planta se preverán zonas de almacenamiento (trojes y contenedores) para los diferentes materiales (subproductos), con el fin de que cuando haya la cantidad suficiente, proceder a la retirada y reciclaje de los mismos.

Existirán zonas de acopio para las tierras de excavación que sean aptas para su reutilización como tierras vegetales. Asimismo, existirán zonas de acopio de material reciclado apto para su uso como áridos, o material de relleno en restauraciones o construcción.

Proceso de eliminación.

El material tratado no apto para su reutilización o reciclaje se depositará en el área de eliminación, que se ubicará en las inmediaciones de la planta. Este proceso se realiza sobre células independientes realizadas mediante diques que se irán rellenando y

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

restaurando una vez colmatadas. En la base de cada una de las células se creará un sistema de drenaje en forma de raspa de pez que desemboca en una balsa, que servirá para realizar los controles de calidad oportunos.

.- Medidas de segregación "in situ" previstas (clasificación/selección).

En base al artículo 5.5 del RD 105/2008, los residuos de construcción y demolición deberán separarse, para facilitar su valorización posterior, en las siguientes fracciones, cuando, de forma individualizada para cada una de dichas fracciones, la cantidad prevista de generación para el total de la obra supere las siguientes cantidades:

Obras iniciadas posteriores a 14 de agosto de 2008:

Hormigón	160,00 T
Ladrillos, tejas, cerámicos	80,00 T
Metales	4,00 T
Madera	2,00 T
Vidrio	2,00 T
Plásticos	1,00 T
Papel y cartón	1,00 T

Estos valores quedarán reducidos a la mitad para aquellas obras iniciadas posteriores a 14 de febrero de 2010.

Medidas empleadas (se marcan las casillas según lo aplicado):

	Eliminación previa de elementos desmontables y/o peligrosos
	Derribo separativo / segregación en obra nueva (ej.: pétreos, madera, metales, plásticos + cartón + envases, orgánicos, peligrosos…). Solo en caso de superar las fracciones establecidas en el artículo 5.5 del RD 105/2008
	Derribo integral o recogida de escombros en obra nueva “todo mezclado”, y posterior tratamiento en planta

.- Previsión de operaciones de reutilización en la misma obra o en emplazamientos externos (en este caso se identificará el destino previsto).

Se marcan las operaciones previstas y el destino previsto inicialmente para los materiales (propia obra o externo):

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

	OPERACIÓN PREVISTA	DESTINO INICIAL
	No hay previsión de reutilización en la misma obra o en emplazamientos externos, simplemente serán transportados a vertedero autorizado	
x	Reutilización de tierras procedentes de la excavación	Jardinería
x	Reutilización de residuos minerales o pétreos en áridos reciclados o en urbanización	Urbanización.
	Reutilización de materiales cerámicos	
	Reutilización de materiales no pétreos: madera, vidrio…	
	Reutilización de materiales metálicos	
	Otros (indicar)	

.- Previsión de operaciones de valorización "in situ" de los residuos generados.

Se marcan las operaciones previstas y el destino previsto inicialmente para los materiales (propia obra o externo):

	OPERACIÓN PREVISTA
	No hay previsión de reutilización en la misma obra o en emplazamientos externos, simplemente serán transportados a vertedero autorizado
	Utilización principal como combustible o como otro medio de generar energía
	Recuperación o regeneración de disolventes
	Reciclado o recuperación de sustancias orgánicas que utilizan no disolventes
x	Reciclado o recuperación de metales o compuestos metálicos
	Reciclado o recuperación de otras materias orgánicas
	Regeneración de ácidos y bases
	Tratamiento de suelos, para una mejora ecológica de los mismos
	Acumulación de residuos para su tratamiento según el Anexo II.B de la Comisión 96/350/CE
	Otros (indicar)

.- Destino previsto para los residuos no reutilizables ni valorizables "in situ".

Las empresas de gestión y tratamiento de residuos estarán en todo caso autorizadas por la Junta de Castilla y León para la gestión de residuos no peligrosos, indicándose por parte del poseedor de los residuos el destino previsto para estos residuos.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

.- Se indican a continuación las características y cantidad de cada tipo de residuos.

RCDs Nivel I

% estimados

	1. TIERRAS Y PÉTREOS DE LA EXCAVACIÓN		Tratamiento	Destino	Cantidad	
	17 05 04	Tierras y piedras distintas de las especificadas en el código 17 05 03	Sin tratamiento esp.	Restauración / Vertedero	100,00%	Diferencia tipo RCD
	17 05 06	Lodos de drenaje distintos de los especificados en el código 17 05 06	Sin tratamiento esp.	Restauración / Vertedero	0,00	0,15
	17 05 08	Balasto de vías férreas distinto del especificado en el código 17 05 07	Sin tratamiento esp.	Restauración / Vertedero	0,00	0,05

RCDs Nivel II

	RCD: Naturaleza no pétrea		Tratamiento	Destino	Cantidad	
	1. Asfalto					
	17 03 02	Mezclas bituminosas distintas a las del código 17 03 01	Reciclado	Planta de reciclaje RCD	0,43	Total tipo RCD
	2. Madera					
	17 02 01	Madera	Reciclado	Gestor autorizado RNPs	9,49	Total tipo RCD
	3. Metales					
	17 04 01	Cobre, bronce, latón	Reciclado	Gestor autorizado RNPs	0,37	0,80
	17 04 02	Aluminio	Reciclado		0,00	0,07
	17 04 03	Plomo			0,00	0,05
	17 04 04	Zinc			0,00	0,15
	17 04 05	Hierro y Acero	Reciclado		7,00	Diferencia tipo RCD
	17 04 06	Estaño			0,00	0,10
	17 04 06	Metales mezclados	Reciclado		0,00	0,25
	17 04 11	Cables distintos de los especificados en el código 17 04 10	Reciclado		0,36	0,10
	4. Papel					
	20 01 01	Papel	Reciclado	Gestor autorizado RNPs	3,16	Total tipo RCD
	5. Plástico					
	17 02 03	Plástico	Reciclado	Gestor autorizado RNPs	3,16	Total tipo RCD
	6. Vidrio					
	17 02 02	Vidrio	Reciclado	Gestor autorizado RNPs	0,07	Total tipo RCD
	7. Yeso					
	17 08 02	Materiales de construcción a partir de yeso distintos a los del código 17 08 01	Reciclado	Gestor autorizado RNPs	2,37	Total tipo RCD

RCD: Naturaleza pétrea	Tratamiento	Destino	Cantidad

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

	1. Arena Grava y otros áridos					
	01 04 08	Residuos de grava y rocas trituradas distintos de los mencionados en el código 01 04 07	Reciclado	Planta de reciclaje RCD	10,20	0,25
	01 04 09	Residuos de arena y arcilla	Reciclado	Planta de reciclaje RCD	6,50	Diferencia tipo RCD

	2. Hormigón					
	17 01 01	Hormigón	Reciclado/ Vertedero	Planta de reciclaje RCD	20,12	Total tipo RCD

	3. Ladrillos , azulejos y otros cerámicos					
	17 01 02	Ladrillos	Reciclado	Planta de reciclaje RCD	2,20	0,35
	17 01 03	Tejas y materiales cerámicos	Reciclado	Planta de reciclaje RCD	4,10	Diferencia tipo RCD
	17 01 07	Mezclas de hormigón, ladrillos, tejas y materiales cerámicos distintas de las especificadas en el código 1 7 01 06.	Reciclado/ Vertedero	Planta de reciclaje RCD	5,39	0,25

	4. Piedra					
	17 09 04	RDCs mezclados distintos a los de los códigos 17 09 01, 02 y 03	Reciclado		2,37	Total tipo RCD

RCD: Potencialmente peligrosos y otros		**Tratamiento**	**Destino**	**Cantidad**	
1. Basuras					
20 02 01	Residuos biodegradables	Reciclado / Vertedero	Planta de reciclaje RSU	2,12	0,35
20 03 01	Mezcla de residuos municipales	Reciclado / Vertedero	Planta de reciclaje RSU	4,20	Diferencia tipo RCD

2. Potencialmente peligrosos y otros					
17 01 06	mezcal de hormigón, ladrillos, tejas y materiales cerámicos con sustancias peligrosas (SP's)	Depósito Seguridad	Gestor autorizado RPs	4,10	0,01
17 02 04	Madera, vidrio o plastico con sustancias peligrosas o contaminadas por ellas	Tratamiento Fco-Qco		1,50	0,01
17 03 01	Mezclas bituminosas que contienen alquitran de hulla	Depósito / Tratamiento		0,00	0,04
17 03 03	Alquitrán de hulla y productos alquitranados	Depósito / Tratamiento		0,00	0,02
17 04 09	Residuos metálicos contaminados con sustancias peligrosas	Tratamiento Fco-Qco		0,00	0,01
17 04 10	Cables que contienen hidrocarburos, alquitran de hulla y otras SP's	Tratamiento Fco-Qco		0,00	0,20
17 06 01	Materiales de aislamiento que contienen Amianto	Depósito Seguridad		0,00	0,01
17 06 03	Otros materiales de aislamiento que contienen sustancias peligrosas	Depósito Seguridad		0,00	0,01

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

17 06 05	Materiales de construcción que contienen Amianto	Depósito Seguridad		0,00	0,01
17 08 01	Materiales de construcción a partir de yeso contaminados con SP's	Tratamiento Fco-Qco		0,50	0,01
17 09 01	Residuos de construcción y demolición que contienen mercurio	Depósito Seguridad		0,00	0,01
17 09 02	Residuos de construcción y demolición que contienen PCB's	Depósito Seguridad		0,00	0,01
17 09 03	Otros residuos de construcción y demolición que contienen SP's	Depósito Seguridad		0,00	0,01
17 06 04	Materiales de aislamientos distintos de los 17 06 01 y 03	Reciclado	Gestor autorizado RNPs	0,00	0,01
17 05 03	Tierras y piedras que contienen SP's	Tratamiento Fco-Qco		0,50	0,01
17 05 05	Lodos de drenaje que contienen sustancias peligrosas	Tratamiento Fco-Qco		0,00	0,01
17 05 07	Balastro de vías férreas que contienen sustancias peligrosas	Depósito / Tratamiento		0,00	0,01
15 02 02	Absorbentes contaminados (trapos,…)	Depósito / Tratamiento		0,45	0,01
13 02 05	Aceites usados (minerales no clorados de motor,…)	Depósito / Tratamiento		0,45	0,02
16 01 07	Filtros de aceite	Depósito / Tratamiento		0,00	0,01
20 01 21	Tubos fluorescentes	Depósito / Tratamiento		0,00	0,02
16 06 04	Pilas alcalinas y salinas	Depósito / Tratamiento		0,00	0,01
16 06 03	Pilas botón	Depósito / Tratamiento	Gestor autorizado RPs	0,00	0,01
15 01 10	Envases vacíos de metal o plástico contaminado	Depósito / Tratamiento		0,40	Diferencia tipo RCD
08 01 11	Sobrantes de pintura o barnices	Depósito / Tratamiento		0,40	0,20
14 06 03	Sobrantes de disolventes no halogenados	Depósito / Tratamiento		0,00	0,02
07 07 01	Sobrantes de desencofrantes	Depósito / Tratamiento		0,00	0,08
15 01 11	Aerosoles vacíos	Depósito / Tratamiento		0,00	0,05
16 06 01	Baterías de plomo	Depósito / Tratamiento		0,00	0,01
13 07 03	Hidrocarburos con agua	Depósito / Tratamiento		0,40	0,05
17 09 04	RDCs mezclados distintos códigos 17 09 01, 02 y 03	Depósito / Tratamiento	Restauración / Vertedero	0,00	0,02

4.- Planos de instalaciones previstas para el almacenaje, manejo, separación, etc…

Aunque apenas haya lugar donde colocar los contenedores, el poseedor de los residuos deberá encontrar en la obra un lugar apropiado en el que almacenar los residuos. Si para ello dispone de un espacio amplio con un acceso fácil para máquinas y vehículos, conseguirá que la recogida sea más sencilla. Si, por el contrario, no se acondiciona esa zona, habrá que mover los residuos de un lado a otro hasta depositarlos en el camión que los recoja.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

Además, es peligroso tener montones de residuos dispersos por toda la obra, porque fácilmente son causa de accidentes. Así pues, deberá asegurarse un adecuado almacenaje y evitar movimientos innecesarios, que entorpecen la marcha de la obra y no facilitan la gestión eficaz de los residuos. En definitiva, hay que poner todos los medios para almacenarlos correctamente, y, además, sacarlos de la obra tan rápidamente como sea posible, porque el almacenaje en un solar abarrotado constituye un grave problema.

Es importante que los residuos se almacenen justo después de que se generen para que no se ensucien y se mezclen con otros sobrantes; de este modo facilitamos su posterior reciclaje. Asimismo, hay que prever un número suficiente de contenedores -en especial cuando la obra genera residuos constantemente- y anticiparse antes de que no haya ninguno vacío donde depositarlos.

Planos de las instalaciones previstas para el almacenamiento, manejo y, en su caso, otras operaciones de gestión de los residuos de construcción y demolición en la obra, planos que posteriormente podrán ser objeto de adaptación a las características particulares de la obra y sus sistemas de ejecución, siempre con el acuerdo de la dirección facultativa de la obra.

En los planos se especificará la situación de:

X	Bajantes de escombros
X	Acopios y/o contenedores de los distintos RCDs (tierras, pétreos, maderas, plásticos, metales, vidrios, cartones…
X	Zonas o contenedor para lavado de canaletas / cubetas de hormigón
X	Almacenamiento de residuos y productos tóxicos potencialmente peligrosos
X	Contenedores para residuos urbanos
	Planta móvil de reciclaje “in situ”
X	Ubicación de los acopios provisionales de materiales para reciclar como áridos, vidrios, madera o materiales cerámicos.

5.- Pliego de Condiciones.

Para el **<u>Productor de Residuos</u>** (artículo 4 RD 105/2008).

.- Incluir en el Proyecto de Ejecución de la obra en cuestión, un “estudio de gestión de residuos”, el cual ha de contener como mínimo:

a) Estimación de los residuos que se van a generar.
b) Las medidas para la prevención de estos residuos.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

c) Las operaciones encaminadas a la posible reutilización y separación de estos residuos.
d) Planos de instalaciones previstas para el almacenaje, manejo, separación, etc…
e) Pliego de Condiciones
f) Valoración del coste previsto de la gestión de los residuos, en capítulo específico.

.- En obras de demolición, rehabilitación, reparación o reforma, hacer un inventario de los residuos peligrosos, así como su retirada selectiva con el fin de evitar la mezcla entre ellos o con otros residuos no peligrosos, y asegurar su envío a gestores autorizados de residuos peligrosos.

.- Disponer de la documentación que acredite que los residuos han sido gestionados adecuadamente, ya sea en la propia obra, o entregados a una instalación para su posterior tratamiento por Gestor Autorizado. Esta documentación la debe guardar al menos los 5 años siguientes.

.- Si fuera necesario, por así exigírselo, constituir la fianza o garantía que asegure el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Licencia, en relación con los residuos.

Para el <u>Poseedor de los Residuos</u> en la obra. (artículo 5 RD 105/2008)

La figura del poseedor de los residuos en la obra es fundamental para una eficaz gestión de los mismos, puesto que está a su alcance tomar las decisiones para la mejor gestión de los residuos y las medidas preventivas para minimizar y reducir los residuos que se originan.

En síntesis, los principios que debe observar son los siguientes:

.- Presentar ante el promotor un Plan que refleje cómo llevará a cabo esta gestión, si decide asumirla él mismo, o en su defecto, si no es así, estará obligado a entregarlos a un Gestor de Residuos acreditándolo fehacientemente. Si se los entrega a un intermediario que únicamente ejerza funciones de recogida para entregarlos posteriormente a un Gestor, debe igualmente poder acreditar quien es el Gestor final de estos residuos.

.- Este Plan, debe ser aprobado por la Dirección Facultativa, y aceptado por la Propiedad, pasando entonces a ser otro documento contractual de la obra.

.- Mientras se encuentren los residuos en su poder, los deben mantener en condiciones de higiene y seguridad, así como evitar la mezcla de las distintas fracciones ya seleccionadas, si esta selección hubiere sido necesaria, pues además establece el articulado a partir de qué valores se ha de proceder a esta clasificación de forma individualizada.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

Esta clasificación, que es obligatoria una vez se han sobrepasado determinados valores conforme al material de residuo que sea (indicado en el apartado 3), puede ser dispensada por la Junta de Castilla y León, de forma excepcional.

Ya en su momento, la Ley 10/1998 de 21 de abril, de Residuos, en su artículo 14, mencionaba la posibilidad de eximir de la exigencia a determinadas actividades que pudieran realizar esta valorización o de la eliminación de estos residuos no peligrosos en los centros de producción, siempre que las Comunidades Autónomas dictaran normas generales sobre cada tipo de actividad, en las que se fijen los tipos y cantidades de residuos y las condiciones en las que la actividad puede quedar dispensada.

Si él no pudiera por falta de espacio, debe obtener igualmente por parte del Gestor final, un documento que acredite que él lo ha realizado en lugar del Poseedor de los residuos.

.- Debe sufragar los costes de gestión, y entregar al Productor (Promotor), los certificados y demás documentación acreditativa.
.- En todo momento cumplirá las normas y órdenes dictadas.
.- Todo el personal de la obra, del cual es el responsable, conocerá sus obligaciones acerca de la manipulación de los residuos de obra.
.- Es necesario disponer de un directorio de compradores/vendedores potenciales de materiales usados o reciclados cercanos a la ubicación de la obra.
.- Las iniciativas para reducir, reutilizar y reciclar los residuos en la obra han de ser coordinadas debidamente.
.- Animar al personal de la obra a proponer ideas sobre cómo reducir, reutilizar y reciclar residuos.
.- Facilitar la difusión, entre todo el personal de la obra, de las iniciativas e ideas que surgen en la propia obra para la mejor gestión de los residuos.
.- Informar a los técnicos redactores del proyecto acerca de las posibilidades de aplicación de los residuos en la propia obra o en otra.
.- Debe seguirse un control administrativo de la información sobre el tratamiento de los residuos en la obra, y para ello se deben conservar los registros de los movimientos de los residuos dentro y fuera de ella.
.- Los contenedores deben estar etiquetados correctamente, de forma que los trabajadores obra conozcan dónde deben depositar los residuos.
.- Siempre que sea posible, intentar reutilizar y reciclar los residuos de la propia obra antes de optar por usar materiales procedentes de otros solares.

El <u>personal de la obra</u> es responsable de cumplir correctamente todas aquellas órdenes y normas que el responsable de la gestión de los residuos disponga. Pero, además,

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

se puede servir de su experiencia práctica en la aplicación de esas prescripciones para mejorarlas o proponer otras nuevas.

Para el personal de obra, los cuales están bajo la responsabilidad del Contratista y consecuentemente del Poseedor de los Residuos, estarán obligados a:

.- Etiquetar de forma conveniente cada uno de los contenedores que se van a usar en función de las características de los residuos que se depositarán.
.- Las etiquetas deben informar sobre qué materiales pueden, o no, almacenarse en cada recipiente. La información debe ser clara y comprensible.
.- Las etiquetas deben ser de gran formato y resistentes al agua.
.- Utilizar siempre el contenedor apropiado para cada residuo. Las etiquetas se colocan para facilitar la correcta separación de los mismos.
.- Separar los residuos a medida que son generados para que no se mezclen con otros y resulten contaminados.
.- No colocar residuos apilados y mal protegidos alrededor de la obra ya que, si se tropieza con ellos o quedan extendidos sin control, pueden ser causa de accidentes.
.- Nunca sobrecargar los contenedores destinados al transporte. Son más difíciles de maniobrar y transportar, y dan lugar a que caigan residuos, que no acostumbran a ser recogidos del suelo.
.- Los contenedores deben salir de la obra perfectamente cubiertos. No se debe permitir que la abandonen sin estarlo porque pueden originar accidentes durante el transporte.
.- Para una gestión más eficiente, se deben proponer ideas referidas a cómo reducir, reutilizar o reciclar los residuos producidos en la obra.
.- Las buenas ideas deben comunicarse a los gestores de los residuos de la obra para que las apliquen y las compartan con el resto del personal.

Con carácter General:

Prescripciones a incluir en el pliego de prescripciones técnicas del proyecto, en relación con el almacenamiento, manejo y, en su caso, otras operaciones de gestión de los residuos de construcción y demolición en obra.

<u>Gestión de residuos de construcción y demolición</u>

Gestión de residuos según RD 105/2008, realizándose su identificación con arreglo a la Lista Europea de Residuos publicada por Orden MAM/304/2002 de 8 de febrero o sus modificaciones posteriores.

La segregación, tratamiento y gestión de residuos se realizará mediante el tratamiento correspondiente por parte de empresas homologadas mediante contenedores o sacos industriales.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

Certificación de los medios empleados

Es obligación del contratista proporcionar a la Dirección Facultativa de la obra y a la Propiedad de los certificados de los contenedores empleados, así como de los puntos de vertido final, ambos emitidos por entidades autorizadas y homologadas por la Junta de Extremadura.

Limpieza de las obras

Es obligación del Contratista mantener limpias las obras y sus alrededores tanto de escombros como de materiales sobrantes, retirar las instalaciones provisionales que no sean necesarias, así como ejecutar todos los trabajos y adoptar las medidas que sean apropiadas para que la obra presente buen aspecto.

Con carácter Particular:

Prescripciones a incluir en el pliego de prescripciones técnicas del proyecto (se marcan aquellas que sean de aplicación a la obra):

	Para los derribos: se realizarán actuaciones previas tales como apeos, apuntalamientos, estructuras auxiliares…para las partes o elementos peligroso, referidos tanto a la propia obra como a los edificios colindantes Como norma general, se procurará actuar retirando los elementos contaminados y/o peligrosos tan pronto como sea posible, así como los elementos a conservar o valiosos (cerámicos, mármoles…). Seguidamente se actuará desmontando aquellas partes accesibles de las instalaciones, carpinterías y demás elementos que lo permitan
X	El depósito temporal de los escombros, se realizará bien en sacos industriales iguales o inferiores a 1m³, con la ubicación y condicionado a lo que al respecto establezcan las ordenanzas municipales. Dicho depósito en acopios, también deberá estar en lugares debidamente señalizados y segregados del resto de residuos
X	El depósito temporal para RCDs valorizables (maderas, plásticos, metales, chatarra…) que se realice en contenedores o acopios, se deberá señalizar y segregar del resto de residuos de un modo adecuado.
X	Los contenedores deberán estar pintados en colores que destaquen su visibilidad, especialmente durante la noche, y contar con una banda de material reflectante de al menos 15cm a lo largo de toso su perímetro. En los mismos deberá figurar la siguiente información: Razón social, CIF, teléfono del titular del contenedor / envase y el número de inscripción en el registro de transportistas de residuos. Esta información también deberá quedar reflejada en los sacos industriales y otros medios de contención y almacenaje de residuos.
X	El responsable de la obra a la que presta servicio el contenedor adoptará las medidas necesarias para evitar el depósito de residuos ajenos a la misma. Los contenedores

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

	permanecerán cerrados, o cubiertos al menos, fuera del horario de trabajo, para evitar el depósito de residuos ajenos a la obra a la que prestan servicio.
X	En el equipo de obra deberán establecerse los medios humanos, técnicos y procedimientos para la separación d cada tipo de RCD.
X	Se atenderán los criterios municipales establecidos (ordenanzas, condiciones de licencia de obras…), especialmente si obligan a la separación en origen de determinadas materias objeto de reciclaje o deposición. En este último caso se deberá asegurar por parte del contratista realizar una evaluación económica de las condiciones en las que es viable esta operación, tanto por las posibilidades reales de ejecutarla como por disponer de plantas de reciclaje o gestores de RCDs adecuados. La Dirección de Obra será la responsable de tomar la última decisión y de su justificación ante las autoridades locales o autonómicas pertinentes.
X	Se deberá asegurar en la contratación de la gestión de los RCDs que el destino final (planta de reciclaje, vertedero, cantera, incineradora…) son centros con la autorización autonómica de la Consejería que tenga atribuciones para ello, así mismo se deberá contratar sólo transportistas o gestores autorizados por dicha Consejería e inscritos en el registro pertinente. Se llevará a cabo un control documental en el que quedarán reflejados los avales de retirada y entrega final de cada transporte de residuos
X	La gestión tanto documental como operativa de los residuos peligrosos que se hallen en una obra de derribo o de nueva planta se regirán conforme a la legislación nacional y autonómica vigente y a los requisitos de las ordenanzas municipales. Asimismo los residuos de carácter urbano generados en las obras (restos de comidas, envases…) serán gestionados acorde con los preceptos marcados por la legislación y autoridad municipal correspondiente.
	Para el caso de los residuos con amianto se seguirán los pasos marcados por la Orden MAM/304/2002 de 8 de febrero por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos para poder considerarlos como peligroso o no peligrosos. En cualquier caso siempre se cumplirán los preceptos dictados por el RD 108/1991 de 1 de febrero sobre la prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por el amianto, así como la legislación laboral al respecto.
X	Los restos de lavado de canaletas / cubas de hormigón serán tratadas como escombros
X	Se evitará en todo momento la contaminación con productos tóxicos o peligrosos de los plásticos y restos de madera para su adecuada segregación, así como la contaminación de los acopios o contenedores de escombros con componentes peligrosos
X	Las tierras superficiales que pueden tener un uso posterior para jardinería o recuperación de los suelos degradados serán retiradas y almacenadas durante el menor tiempo posible en caballones de altura no superior a 2 metros. Se evitará la humedad excesiva, la manipulación y la contaminación con otros materiales.
	Otros (indicar)

Definiciones. (Según artículo 2 RD 105/2008)

.- **Productor** de los residuos, que es el titular del bien inmueble en quien reside la decisión de construir o demoler. Se identifica con el titular de la licencia o del bien inmueble objeto de las obras.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

.- **Poseedor** de los residuos, que es quien ejecuta la obra y tiene el control físico de los residuos que se generan en la misma.
.- **Gestor**, quien lleva el registro de estos residuos en última instancia y quien debe otorgar al poseedor de los residuos, un certificado acreditativo de la gestión de los mismos.
.- RCD, Residuos de la Construcción y la Demolición
.- RSU, Residuos Sólidos Urbanos
.- RNP, Residuos NO peligrosos
.- RP, Residuos peligrosos

6.- Valoración del coste previsto para la correcta gestión de los RCDs. (Este presupuesto, formará parte del PEM de la Obra, en capítulo aparte).

A continuación, se desglosa el capítulo presupuestario correspondiente a la gestión de los residuos de la obra, repartido en función del volumen de cada material.

6.- ESTIMACIÓN DEL COSTE DE TRATAMIENTO DE LOS RCDs (calculo sin fianza)				
Tipología RCDs	Estimación (m^3)	Precio gestión en Planta / Vertedero / Cantera / Gestor (€/m^3)	Importe (€)	% del presupuesto de Obra
RCDs Nivel I				
Tierras y pétreos de la excavación	0,00	11,67	0,00	0,00
Orden 2690/2006 CAM establece límites entre 40 - 60.000 €				
RCDs Nivel II				
RCDs Naturaleza Pétrea	50,78	3,60	182,80	0,0007
RCDs Naturaleza no Pétrea	27,41	13,77	377,43	0,0014
RCDs Potencialmente peligrosos	15,42	24,30	374,70	0,0014
Presupuesto aconsejado límite mínimo del 0,2% del presuesto de la obra				**0,0035**

.- RESTO DE COSTES DE GESTIÓN		
6.1.- % Presupuesto hasta cubrir RCD Nivel I	0,00	0,0000
6.2.- % Presupuesto hasta cubrir RCD Nivel II	400,00	0,0015
6.3.- % Presupuesto de Obra por costes de gestión, alquileres, etc…	200,00	0,0007

TOTAL PRESUPUESTO PLAN GESTION RCDs	**1534,93**	**0,0052**

Para los RCDs de Nivel I se utilizarán los datos de proyecto de la excavación, mientras que para los de Nivel II se emplean los datos del apartado 1 del Estudio de Gestión de Residuos.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

Se establecen los siguientes precios obtenidos de análisis de obras de características similares, si bien, el contratista posteriormente se podrá ajustar a la realidad de los precios finales de contratación y especificar los costes de gestión de los RCDs de Nivel II por las categorías LER (Lista Europea de Residuos según Orden MAM 304/2002/) si así lo considerase necesario.

Además de las cantidades arriba indicadas, podrán establecerse otros "Costes de Gestión", cuando estén oportunamente regulado, que incluye los siguientes:

6.1.- Porcentaje del presupuesto de obra que se asigna si el coste del movimiento de tierras y pétreos del proyecto supera un cierto valor desproporcionado con respecto al PEM total de la Obra.
6.2.- Porcentaje del presupuesto de obra asignado hasta completar el mínimo porcentaje conforme al PEM de la obra.
6.3.- Estimación del porcentaje del presupuesto de obra del resto de costes de la Gestión de Residuos, tales como alquileres, portes, maquinaria, mano de obra y medios auxiliares en general.

10-. CTE SI: SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

Introducción

1. El objetivo del requisito básico "Seguridad en caso de incendio" consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

2. Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma que, en caso de incendio, se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.

3. El Documento Básico DB-SI especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad en caso de incendio, excepto en el caso de los edificios, establecimientos y zonas de uso industrial a los que les sea de aplicación el "Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales", en los cuales las exigencias básicas se cumplen mediante dicha aplicación (1).

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

4. Excluimos de la justificación el campo de golf al no encontrarse incluido dentro dl ámbito de aplicación para recogido en Artículo 2, Capítulo 1 de la Parte I del CTE, al no tratarse de una edificación.

11.1 Exigencia básica SI 1 - Propagación interior

Se limitará el riesgo de propagación del incendio por el interior del edificio.

11.2 Exigencia básica SI 2 - Propagación exterior

Se limitará el riesgo de propagación del incendio por el exterior, tanto en el edificio considerado como a otros edificios.

11.3 Exigencia básica SI 3 – Evacuación de ocupantes

El edificio dispondrá de los medios de evacuación adecuados para que los ocupantes puedan abandonarlo o alcanzar un lugar seguro dentro del mismo en condiciones de seguridad.

11.4 Exigencia básica SI 4 - Instalaciones de protección contra incendios

El edificio dispondrá de los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible la detección, el control y la extinción del incendio, así como la transmisión de la alarma a los ocupantes.

11.5 Exigencia básica SI 5 - Intervención de bomberos

Se facilitará la intervención de los equipos de rescate y de extinción de incendios.

11.6 Exigencia básica SI 6 – Resistencia al fuego de la estructura

La estructura portante mantendrá su resistencia al fuego durante el tiempo necesario para que puedan cumplirse las anteriores exigencias básicas.

III Criterios generales de aplicación

En edificios que deban contar con un plan de emergencia conforme a la reglamentación vigente esta preverá procedimientos para la evacuación de las personas con discapacidad en situaciones de emergencia.

A efectos de este DB deben tenerse en cuenta los siguientes criterios de

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

aplicación:

Los edificios, establecimientos o zonas cuyo uso previsto no se encuentre entre los definidos en el Anejo SI A de este DB deberán cumplir, salvo indicación en otro sentido, las condiciones particulares del uso al que mejor puedan asimilarse en función de los criterios expuestos en el artículo 2.7 de este CTE.

Sección SI 1 Propagación interior

1-. Compartimentación en sectores de incendio

1. Los edificios se deben compartimentar en sectores de incendio según las condiciones que se establecen en la tabla 1.1 de esta Sección. Las superficies máximas indicadas en dicha tabla para los sectores de incendio pueden duplicarse cuando estén protegidos con una instalación automática de extinción que no sea exigible conforme a este DB.
2. A efectos del cómputo de la superficie de un sector de incendio, se considera que los locales de riesgo especial y las escaleras y pasillos protegidos contenidos en dicho sector no forman parte del mismo.
3. La resistencia al fuego de los elementos separadores de los sectores de incendio debe satisfacer las condiciones que se establecen en la tabla 1.2 de esta Sección. Como alternativa, cuando, conforme a lo establecido en la Sección SI 6, se haya adoptado el tiempo equivalente de exposición al fuego para los elementos estructurales, podrá adoptarse ese mismo tiempo para la resistencia al fuego que deben aportar los elementos separadores de los sectores de incendio.
4. Las escaleras y los ascensores que sirvan a sectores de incendio diferentes estarán delimitados por elementos constructivos cuya resistencia al fuego será, como mínimo, la requerida a los elementos separadores de sectores de incendio, conforme a lo que se establece en el punto 3 anterior. En el caso de los ascensores, cuando sus accesos no estén situados en el recinto de una escalera protegida dispondrán de puertas E 30 (*) o bien de un vestíbulo de independencia en cada acceso, excepto cuando se trate de un acceso a un local de riesgo especial o a una zona de uso Aparcamiento, en cuyo caso deberá disponer siempre de vestíbulo de independencia.

Analizaremos las cuatro edificaciones de modo independiente y sucesivo, dados sus emplazamientos separados y usos diferenciados:

1- Casa-club y casetas anejas.
2- Nave de mantenimiento y silos
3- Caseta de bombeo, transformador y aseos hoyo 4º

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

4- Aseos hoyo 14º

Ninguno de las edificaciones considerada supera los 2.500 m2 cuadrados construidos, por lo que no será necesaria la sectorización interna de los mismos.

-En el caso de la casa club, consideramos como uso principal el de Pública Concurrencia, en concreto el deportivo.

-La nave de mantenimiento se encuadra dentro del Uso Aparcamiento.

-La caseta de bombeo, el transformador y los aseos combinan un uso de instalaciones con un uso de Pública Concurrencia.

-Los aseos del Hoyo 14º se consideran incluidos dentro del uso Pública Concurrencia.

Tabla 1.1 Condiciones de compartimentación en sectores de incendio

Uso previsto del edificio o establecimiento	Condiciones
En general	Toda zona cuyo uso previsto sea diferente y subsidiario del principal del edificio o del establecimiento en el que esté integrada debe constituir un sector de incendio diferente cuando supere los siguientes límites: Zona de uso Residencial Vivienda, en todo caso. Zona de alojamiento (1) o de uso Administrativo, Comercial o Docente cuya superficie construida exceda de 500 m2. Zona de uso Pública Concurrencia cuya ocupación exceda de 500 personas. No se establece límite de superficie para los sectores de riesgo mínimo.
Pública Concurrencia	La superficie construida de cada sector de incendio no debe exceder de 2.500 m^2.

Tabla 1.2 Resistencia al fuego de las paredes, techos y puertas que delimitan sectores de incendio (1)(2)

Elemento	Resistencia al fuego

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

	Plantas bajo rasante	**Plantas sobre rasante en edificio con altura de evacuación:**		
		h ≤ 15 m	**15 < h ≤ 28 m**	**h > 28 m**
Paredes y techos (3) que separan al sector considerado del resto del edificio, siendo su uso previsto: (4)				
-Sector de riesgo mínimo en edificio de cualquier uso	(no se admite)	EI 120	EI 120	EI 120
-Residencial Vivienda, Residencial Público, Docente, Administrativo	EI 120	EI 60	EI 90	EI 120
- Comercial, Pública Concurrencia, Hospitalario	EI 120	EI 90	EI 120	EI 180

Puertas de paso entre sectores de incendio, EI2 t-C5 siendo t la mitad del tiempo de resistencia al fuego requerido a la pared en la que se encuentre, o bien la cuarta parte cuando el paso se realice a través de un vestíbulo de independencia y de dos puertas.

Considerando la acción del fuego en el interior del sector, excepto en el caso de los sectores de riesgo mínimo, en los que únicamente es preciso considerarla desde el exterior del mismo.
(1) Un elemento delimitador de un sector de incendios puede precisar una resistencia al fuego diferente al considerar la acción del fuego por la cara opuesta, según cual sea la función del elemento por dicha cara: compartimentar una zona de riesgo especial, una escalera protegida, etc.
(2) Como alternativa puede adoptarse el tiempo equivalente de exposición al fuego, determinado conforme a lo establecido en el apartado 2 del Anejo SI B.
(3) Cuando el techo separe de una planta superior debe tener al menos la misma resistencia al fuego que se exige a las paredes, pero con la característica REI en lugar de EI , al tratarse de un elemento portante y compartimentador de incendios. En cambio, cuando sea una cubierta no destinada a actividad alguna, ni prevista para ser utilizada en la evacuación, no precisa tener una función de compartimentación de incendios, por lo que sólo debe aportar la resistencia al fuego R que le corresponda como elemento estructural, excepto en las franjas a las que hace referencia el capítulo 2 de la Sección SI 2, en las que dicha resistencia debe ser REI.
(4) La resistencia al fuego del suelo es función del uso al que esté destinada la zona existente en la planta inferior. Véase apartado 3 de la Sección SI 6 de este DB.

2 Locales y zonas de riesgo especial

1 Los locales y zonas de riesgo especial integrados en los edificios se clasifican conforme los grados de riesgo alto, medio y bajo según los criterios que se establecen en la tabla 2.1. Los locales así clasificados deben cumplir las condiciones que se establecen en la tabla 2.2.
A los efectos de este DB se excluyen los equipos situados en las cubiertas de los edificios, aunque estén protegidos mediante elementos de cobertura. Los locales destinados a albergar instalaciones y equipos regulados por reglamentos específicos, tales como transformadores, maquinaria de aparatos elevadores, calderas, depósitos

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

de combustible, contadores de gas o electricidad, etc. se rigen, además, por las condiciones que se establecen en dichos reglamentos. Las condiciones de ventilación de los locales y de los equipos exigidas por dicha reglamentación deberán solucionarse de forma compatible con las de compartimentaciones establecidas en este DB.

Tabla 2.1 Clasificación de los locales y zonas de riesgo especial integrados en edificios

Uso previsto del edificio o establecimiento - Uso del local o zona	**Tamaño del local o zona** S=superficie construida V=volumen construido		
	Riesgo bajo	**Riesgo medio**	**Riesgo alto**
En cualquier edificio o establecimiento:			
- Talleres de mantenimiento, almacenes de elementos combustibles (p. e.: mobiliario, lencería, limpieza, etc.) archivos de documentos, depósitos de libros, etc.	100<V ≤200 m3	200<V ≤ 400 m2	400 m3 < V

El único local de riesgo lo hallamos en la caseta de bombeo, transformados y aseos, en concreto en el cuarto que alberga el transformador que, dadas las características de su aislamiento dieléctrico, y de su potencia,160Kva, lo consideraremos local de riesgo BAJO.

- Centro de transformación - aparatos con aislamiento dieléctrico seco o líquido con punto de inflamación mayor que 300ºC	En todo caso		
- aparatos con aislamiento dieléctrico con punto de inflamación que no exceda de 300ºC y potencia instalada P: total	P≤2520 kVA	2520≤P≤4000 kVA	P>4000 kVA
en cada transformador	P≤630 kVA	630<P≤1000 kVA	P>1000 kVA

Tabla 2.2 Condiciones de las zonas de riesgo especial integradas en edificios (1)

Característica	**Riesgo bajo**	**Riesgo medio**	**Riesgo alto**
Resistencia al fuego de la estructura portante (2)	R 90	R 120	R 180
Resistencia al fuego de las paredes y techos (3) que separan la zona del resto del edificio (2)(4)	EI 90	EI 120	EI 180
Vestíbulo de independencia en cada comunicación de la zona con el resto del edificio	-	Sí	Sí
Puertas de comunicación con el resto del edificio	EI_2 45-C5	2 x EI_2 30-C5	2 x EI_2 45-C5
Máximo recorrido de evacuación hasta alguna salida del local (5)	≤ 25 m (6)	≤ 25 m (6)	≤ 25 m (6)

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

(1) Las condiciones de reacción al fuego de los elementos constructivos se regulan en la tabla 4.1 del capítulo 4 de esta Sección.
(2) El tiempo de resistencia al fuego no debe ser menor que el establecido para la estructura portante del conjunto del edificio, de acuerdo con el apartado SI 6, excepto cuando la zona se encuentre bajo una cubierta no prevista para evacuación y cuyo fallo no suponga riesgo para la estabilidad de otras plantas ni para la compartimentación contra incendios, en cuyo caso puede ser R 30.
Excepto en los locales destinados a albergar instalaciones y equipos, puede adoptarse como alternativa el tiempo equivalente de exposición al fuego determinado conforme a lo establecido en el apartado 2 del Anejo SI B.
(3) Cuando el techo separe de una planta superior debe tener al menos la misma resistencia al fuego que se exige a las paredes, pero con la característica REI en lugar de EI, al tratarse de un elemento portante y compartimentador de incendios. En cambio, cuando sea una cubierta no destinada a actividad alguna, ni prevista para ser utilizada en la evacuación, no precisa tener una función de compartimentación de incendios, por lo que sólo debe aportar la resistencia al fuego R que le corresponda como elemento estructural, excepto en las franjas a las que hace referencia el capítulo 2 de la Sección SI 2, en las que dicha resistencia debe ser REI.
(4) Considerando la acción del fuego en el interior del recinto.
La resistencia al fuego del suelo es función del uso al que esté destinada la zona existente en la planta inferior. Véase apartado 3 de la Sección SI 6 de este DB.
(5) El recorrido por el interior de la zona de riesgo especial debe ser tenido en cuenta en el cómputo de la longitud los recorridos de evacuación hasta las salidas de planta.
(6) Podrá aumentarse un 25% cuando la zona esté protegida con una Instalación automática de extinción.

3 Espacios ocultos. Paso de instalaciones a través de elementos de compartimentación de incendios

1. La compartimentación contra incendios de los espacios ocupables debe tener continuidad en los espacios ocultos, tales como patinillos, cámaras, falsos techos, suelos elevados, etc., salvo cuando éstos estén compartimentados respecto de los primeros al menos con la misma resistencia al fuego, pudiendo reducirse ésta a la mitad en los registros para mantenimiento.
2. Independientemente de lo anterior, se limita a tres plantas y a 10 m el desarrollo vertical de las cámaras no estancas (ventiladas).
3. La resistencia al fuego requerida a los elementos de compartimentación de incendios se debe mantener en los puntos en los que dichos elementos son atravesados por elementos de las instalaciones, tales como cables, tuberías, conducciones, conductos de ventilación, etc. Para ello puede optarse por una de las siguientes alternativas:
    a) Disponer un elemento que, en caso de incendio, obture automáticamente la sección de paso y garantice en dicho punto una resistencia al fuego al menos igual a la del elemento atravesado, por ejemplo, una compuerta cortafuegos automática EI t (i↔o) siendo t el tiempo de resistencia al fuego requerida al elemento de compartimentación atravesado, o un dispositivo intumescente de obturación.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

b) b) Elementos pasantes que aporten una resistencia al menos igual a la del elemento atravesado, por ejemplo, conductos de ventilación EI t (i↔o) siendo t el tiempo de resistencia al fuego requerida al elemento de compartimentación atravesado.

4 Reacción al fuego de los elementos constructivos, decorativos y de mobiliario

1. Los elementos constructivos deben cumplir las condiciones de reacción al fuego que se establecen en la tabla 4.1.
2. Las condiciones de reacción al fuego de los componentes de las instalaciones eléctricas (cables, tubos, bandejas, regletas, armarios, etc.) se regulan en su reglamentación específica.

Tabla 4.1 Clases de reacción al fuego de los elementos constructivos

Situación del elemento	**Revestimientos (1)**	
	De techos y paredes (2) (3)	**De suelos** (2)
Zonas ocupables (4)	C-s2,d0	EFL
Pasillos y escaleras protegidos	B-s1,d0	CFL-s1
Recintos de riesgo especial (5)	B-s1,d0	BFL-s1
Espacios ocultos no estancos: patinillos, falsos techos, suelos elevados, etc.	B-s3, d0	BFL-s2 (6)

(1) Siempre que superen el 5% de las superficies totales del conjunto de las paredes, del conjunto de los techos o del conjunto de los suelos del recinto considerado.
(2) Incluye las tuberías y conductos que transcurren por las zonas que se indican sin recubrimiento resistente al fuego. Cuando se trate de tuberías con aislamiento térmico lineal, la clase de reacción al fuego será la que se indica, pero incorporando el subíndice L.
(3) Incluye a aquellos materiales que constituyan una capa contenida en el interior del techo o pared y que no esté protegida por una capa que sea EI 30 como mínimo.
(4) Incluye, tanto las de permanencia de personas, como las de circulación que no sean protegidas. Excluye el interior de viviendas. En uso Hospitalario se aplicarán las mismas condiciones que en pasillos y escaleras protegidos.
(5) Véase el capítulo 2 de esta Sección.
(6) Se refiere a la parte inferior de la cavidad. Por ejemplo, en la cámara de los falsos techos se refiere al material situado en la cara superior de la membrana. En espacios con clara configuración vertical (por ejemplo, patinillos) esta condición no es aplicable.

4. En los edificios y establecimientos de uso Pública Concurrencia, los elementos decorativos y de mobiliario cumplirán las siguientes condiciones:
    4. Butacas y asientos fijos que formen parte del proyecto:
       Tapizados: pasan el ensayo según las normas siguientes:
       - UNE-EN 1021-1:1994 “Valoración de la inflamabilidad del mobiliario tapizado - Parte 1: fuente de ignición: cigarrillo en combustión”.
       - UNE-EN 1021-2:1994 “Valoración de la inflamabilidad del mobiliario tapizado - Parte 2: fuente de ignición: llama equivalente a una cerilla”.

       No tapizados: material M2 conforme a UNE 23727:1990 “Ensayos de reacción

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

al fuego de los Materiales de construcción. Clasificación de los materiales utilizados en la construcción".

5. Elementos textiles suspendidos, como telones, cortinas, cortinajes, etc,: Clase 1 conforme a la norma UNE-EN 13773: 2003 "Textiles y productos textiles. Comportamiento al fuego. Cortinas y cortinajes. Esquema de clasificación".

Sección SI 2. Propagación exterior

1 Medianerías y fachadas

Como nos hemos venido señalando todas las edificaciones consignadas están aisladas, por lo que no es de aplicación la presente sección del CTE DB SI.

Sección SI 3. Evacuación de ocupantes

1) Compatibilidad de los elementos de evacuación

1. Los establecimientos de uso Pública Concurrencia de cualquier superficie y los de uso Hospitalario, Residencial Público o Administrativo cuya superficie construida sea mayor que 1.500 m2, si están integrados en un edificio cuyo uso previsto principal sea distinto del suyo, deben cumplir las siguientes condiciones:

   a) sus salidas de uso habitual y los recorridos hasta el espacio exterior seguro estarán situados en elementos independientes de las zonas comunes del edificio y compartimentados respecto de éste de igual forma que deba estarlo el establecimiento en cuestión, según lo establecido en el capítulo 1 de la Sección 1 de este DB. No obstante, dichos elementos podrán servir como salida de emergencia de otras zonas del edificio,
   b) sus salidas de emergencia podrán comunicar con un elemento común de evacuación del edificio a través de un vestíbulo de independencia, siempre que dicho elemento de evacuación esté dimensionado teniendo en cuenta dicha circunstancia.

2) Cálculo de la ocupación

Para el cálculo de la ocupación procederemos individualizadamente para cada uno de los edificios:

1- Casa-club.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

Dentro del edificio de la casa club distinguiremos varios sub-usos por lo que para el cálculo aplicaremos diferentes densidades de ocupación:

a) Vestuarios h. 27,44 m2, 3m2/p, ocupación 9 personas
Vestuarios m. 25,33 m2,3m2/p, ocupación 8 personas
OCUPACIÓN TOTAL 17 personas
b) Tienda, superficie 27,02 m2,2m2/p, 13 personas
c) Recepción, superficie 14,84, 10m2/p, 1 persona
d) Despacho, superficie 13,44 m2, 10m2/p, ocupación 1 persona
OCUPACIÓN TOTAL 15 personas
Ocupación total casa-club 32 personas

2- **Cuarto de palos**.

El uso asimilable es el de almacén, puesto que se emplea para guardar los palos de los socios en las correspondientes jaulas con cerradura. Su ocupación es muy puntual, y aunque la superficie útil real es muy inferior, al estar ocupado por los estantes de almacenamiento. Aplicando una densidad de ocupación de 40m2/p, con una superficie de 105,46 m2, nos da una ocupación de 3 personas.

3- **Cuarto de buggies**.

Se utiliza para guardar los vehículos que permiten desplazarse por el campo de juego, están bajo la custodia de una persona que es quien accede a este edificio para sacar o guardar los carromatos y entregar a o recibirlos de los jugadores. La ocupación es por tanto de 1 persona.

4- Naves de mantenimiento.

Para el cálculo de la ocupación consideraremos únicamente el único espacio cerrado existente, la propia nave, con una superficie de 200 m2, un a densidad de ocupación como aparcamiento, en el epígrafe, otros casos de 40 m2/p, por lo que la ocupación supone 5 personas. Si bien entendemos que la presencia de personas es muy esporádica y se traduce en los momentos de entrada y salida de los vehículos allí guardados.

5- Caseta de bombas, transformador y aseos.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

Entendemos que únicamente generan ocupación de los aseos a razón de 1persona/3m2, por lo que supone una ocupación de 2 personas, una por cada unidad de aseo. El transformador y la sala de bombas se tratan de zonas de ocupación ocasional para tareas de mantenimiento, por lo que presentan ocupación nula.

6- Aseos.

Como en el apartado anterior y con la misma densidad de ocupación, alcanzan 2 ocupantes.

1. Para calcular la ocupación deben tomarse los valores de densidad de ocupación que se indican en la tabla 2.1 en función de la superficie útil de cada zona, salvo cuando sea previsible una ocupación mayor o bien cuando sea exigible una ocupación menor en aplicación de alguna disposición legal de obligado cumplimiento, como puede ser en el caso de establecimientos hoteleros, docentes, hospitales, etc. En aquellos recintos o zonas no incluidos en la tabla se deben aplicar los valores correspondientes a los que sean más asimilables.

2. A efectos de determinar la ocupación, se debe tener en cuenta el carácter simultáneo o alternativo de las diferentes zonas de un edificio, considerando el régimen de actividad y de uso previsto para el mismo

Tabla 2.1. Densidades de ocupación (1)

Uso previsto	**Zona, tipo de actividad**	**Ocupación** (m2/persona)
Cualquiera	Zonas de ocupación ocasional y accesibles únicamente a efectos de mantenimiento: salas de máquinas, locales para material de limpieza, aseos de planta, etc. –	Ocupación nula
	Aseos de planta	3
Administrativo	Planta o zonas de oficinas	
10		
Comercial	áreas de venta en plantas de sótano baja y entreplanta	
2		
Pública Concurrencia	Zonas de público sentado en bares, cafeterías, restaurantes, etc.	
1,5		
	Zonas de servicio de bares, restaurantes, cafeterías, etc.	
10		
	Vestuarios	3
	Vestíbulos generales, zonas de uso público	
2		

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

Administrativo	Plantas o zonas de oficinas	10
	Vestíbulos generales y zonas de uso público	2
Aparcamiento (2)	Vinculado a una actividad sujeta a horarios: comercial, espectáculos, oficina, etc.	15
	En otros casos	40
Archivos, almacenes		40

3) Número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación

En la tabla 3.1 se indica el número de salidas que debe haber en cada caso, como mínimo, así como la longitud de los recorridos de evacuación hasta ellas.

La ocupación calculada para cada una de las construcciones, la altura de evacuación, así como la longitud de los recorridos de evacuación hasta la salida de planta, permiten disponer de una única salida de planta. Entendemos que se trata de una ocupación teórica, puesto que la actividad se desarrolla mayoritariamente en el exterior y los edificios se utilizan puntualmente y durante breves periodos de tiempo, en especial en el caso de vestuarios y aseos.

Tabla 3.1. Número de salidas de planta y longitud de los recorridos de evacuación (1)

Plantas o recintos que disponen de una única salida de planta o salida de recinto:

La ocupación no excede de 100 personas, excepto en el siguiente caso:

- 500 personas en el conjunto del edificio, en el caso de salida de un edificio de viviendas;
- 50 personas en zonas desde las que la evacuación hasta una salida de planta deba salvar una altura mayor que 2 m en sentido ascendente;
- 50 alumnos en escuelas infantiles, o de enseñanza primaria o secundaria.

La longitud de los recorridos de evacuación hasta una salida de planta no excede de 25 m.

4) Dimensionado de los medios de evacuación

4.1. Criterios para la asignación de los ocupantes

1. Cuando en un recinto, en una planta o en el edificio deba existir más de una salida, la distribución de los ocupantes entre ellas a efectos de cálculo debe hacerse suponiendo inutilizada una de ellas, bajo la hipótesis más desfavorable.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

2. A efectos del cálculo de la capacidad de evacuación de las escaleras y de la distribución de los ocupantes entre ellas, cuando existan varias, no es preciso suponer inutilizada en su totalidad alguna de las escaleras protegidas existentes. En cambio, cuando existan varias escaleras no protegidas, debe considerarse inutilizada en su totalidad alguna de ellas, bajo la hipótesis más desfavorable.

3. En la planta de desembarco de una escalera, el flujo de personas que la utiliza deberá añadirse a la salida de planta que les corresponda, a efectos de determinar la anchura de esta. Dicho flujo deberá estimarse, o bien en 160 A personas, siendo A la anchura, en metros, del desembarco de la escalera, o bien en el número de personas que utiliza la escalera en el conjunto de las plantas, cuando este número de personas sea menor que 160A.

4.2. Cálculo

1. El dimensionado de los elementos de evacuación debe realizarse conforme a lo que se indica en la tabla 4.1.

Tabla 4.1 Dimensionado de los elementos de la evacuación

Tipo de elemento	Dimensionado
Puertas y pasos	A ≥ P / 200(1) ≥ 0,80 m(2) La anchura de toda hoja de puerta no debe ser menor que 0,60 m, ni exceder de 1,20 m.

Las puertas de evacuación cuentan con un paso mínimo de ≥ 0,80 m, excepción hecha de las puertas de los aseos que bajo nuestro criterio presentan una anchura suficiente para evacuar a un único ocupante por aseo, que además tienen una ocupación muy puntual.

Cumpliendo con la condición:

SALIDAS DE EDIFICIO

Casa-club	**A= 0,95 m ≥ P/200= 32/200 ≥ 016 m. y ≥ 0,80 m.**
Cuarto de palos	**A= 1,00 m ≥ P/200= 3/200 ≥ 0,015 m. y ≥ 0,80 m.**
Cuarto de buggies	**A= 1,20 m ≥ P/200= 1/200 ≥ 0,005 m. y ≥0,80 m.**
Nave mantenimiento	**A= 0,90 m ≥ P/200= 5/200 ≥ 0,025 m. y ≥0,80 m.**

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

Pasillos y rampas

Únicamente contamos con pasillo en la zona de vestuarios de la casa club que cuentan con una anchura de 1,05m cumpliendo con las dimensiones mínimas para la evacuación de los ocupantes.

$$A \geq P / 200 \geq 1{,}00$$

Los pasillos de evacuación cuentan con un paso ≥ 1,00 m.

Cumpliendo con la condición **A≥ P/200 ≥ 1,00 m.** [(3) (4) (5)]

Pasillos vestuarios **A= 1,05 ≥ P/200 = 9/200= 0,045 y ≥ 1,00 m.**

Ninguno de los edificios dispone de escaleras, por lo que este apartado o es de aplicación

5) Protección de las escaleras

En la tabla 5.1 se indican las condiciones de protección que deben cumplir las escaleras previstas para evacuación.

Como señalamos anteriormente, no es de aplicación este apartado al no contar con escaleras ninguna de las edificaciones.

6) Puertas situadas en recorridos de evacuación

1. Las puertas previstas como salida de planta o de edificio y las previstas para la evacuación de más de 50 personas serán abatibles con eje de giro vertical y su sistema de cierre, o bien no actuará mientras haya actividad en las zonas a evacuar, o bien consistirá en un dispositivo de fácil y rápida apertura desde el lado del cual provenga dicha evacuación, sin tener que utilizar una llave y sin tener que actuar sobre más de un mecanismo.
2. Se considera que satisfacen el anterior requisito funcional los dispositivos de apertura mediante manilla o pulsador conforme a la norma UNE-EN 179:2009, cuando se trate de la evacuación de zonas ocupadas por personas que en su mayoría estén familiarizados con la puerta considerada, así como en caso contrario, los de barra horizontal de empuje o de deslizamiento conforme a la norma UNE EN 1125:2009.
3. Abrirá en el sentido de la evacuación toda puerta de salida:

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

a) prevista para el paso de más de 200 personas en edificios de uso Residencial Vivienda o de100 personas en los demás casos, o bien.
b) prevista para más de 50 ocupantes del recinto o espacio en el que esté situada. Para la determinación del número de personas que se indica en a) y b) se deberán tener en cuenta los criterios de asignación de los ocupantes establecidos en el apartado 4.1 de esta Sección.

Las puertas de evacuación cumplirán los requisitos de los puntos 1 y 2, pero no el punto 3, por no alcanzar los valores de ocupación que lo hace necesario.

7) Señalización de los medios de evacuación

1. Se utilizarán las señales de salida, de uso habitual o de emergencia, definidas en la norma UNE 23034:1988, conforme a los siguientes criterios:
   a) Las salidas de recinto, planta o edificio tendrán una señal con el rótulo "SALIDA", excepto en edificios de uso Residencial Vivienda y, en otros usos, cuando se trate de salidas de recintos cuya superficie no exceda de 50 m², sean fácilmente visibles desde todo punto de dichos recintos y los ocupantes estén familiarizados con el edificio.
   b) La señal con el rótulo "Salida de emergencia" debe utilizarse en toda salida prevista para uso exclusivo en caso de emergencia.
   c) Deben disponerse señales indicativas de dirección de los recorridos, visibles desde todo origen de evacuación desde el que no se perciban directamente las salidas o sus señales indicativas y, en particular, frente a toda salida de un recinto con ocupación mayor que 100 personas que acceda lateralmente a un pasillo.
   d) En los puntos de los recorridos de evacuación en los que existan alternativas que puedan inducir a error, también se dispondrán las señales antes citadas, de forma que quede claramente indicada la alternativa correcta. Tal es el caso de determinados cruces o bifurcaciones de pasillos, así como de aquellas escaleras que, en la planta de salida del edificio, continúen su trazado hacia plantas más bajas, etc.
   e) En dichos recorridos, junto a las puertas que no sean salida y que puedan inducir a error en la evacuación debe disponerse la señal con el rótulo "Sin salida" en lugar fácilmente visible pero en ningún caso sobre las hojas de las puertas.
   f) Las señales se dispondrán de forma coherente con la asignación de ocupantes que se pretenda hacer a cada salida, conforme a lo establecido en el capítulo 4 de esta Sección.
   g) Las señales deben ser visibles incluso en caso de fallo en el suministro al alumbrado normal. Cuando sean foto-luminiscentes deben cumplir lo establecido en las normas UNE 23035-1:2003, UNE 23035-2:2003 y UNE

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

23035-4:2003 y su mantenimiento se realizará conforme a lo establecido en la norma UNE 23035-3:2003.

8) Control del humo de incendio

Este apartado del DB SI no es de aplicación en este proyecto, al no contar con aparcamiento cerrado, ni presentar los aforos mínimos establecidos para que estos sean exigibles.

9) Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio

Este apartado no es de aplicación en este apartado, debido a que para los usos consignados y las alturas de evacuación existentes no lo hacen necesario.

Sección SI 4 Detección, control y extinción del incendio

1) Dotación de instalaciones de protección contra incendios

1. Los edificios deben disponer de los equipos e instalaciones de protección contra incendios que se indican en la tabla 1.1.

El diseño, la ejecución, la puesta en funcionamiento y el mantenimiento de dichas instalaciones, así como sus materiales, componentes y equipos, deben cumplir lo establecido en el "Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios", en sus disposiciones complementarias y en cualquier otra reglamentación específica que le sea de aplicación. La puesta en funcionamiento de las instalaciones requiere la presentación, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma, del certificado de la empresa instaladora al que se refiere el artículo 18 del citado reglamento.

Los locales de riesgo especial, así como aquellas zonas cuyo uso previsto sea diferente y subsidiario del principal del edificio o del establecimiento en el que estén integradas y que, conforme a la tabla 1.1 del Capítulo 1 de la Sección a de este DB, deban constituir un sector de incendio diferente, deben disponer de la dotación de instalaciones que se indica para cada local de riesgo especial, así como para cada zona, en función de su uso previsto, pero en ningún caso será inferior a la exigida con carácter general para el uso principal del edificio o del establecimiento.

Tabla 1.1. Dotación de instalaciones de protección contra incendios

Uso previsto del edificio o establecimiento	Condiciones

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

Instalación	
<u>En general</u>	
Extintores portátiles	Uno de eficacia 21A -113B: Cada 15 m de recorrido en cada planta, como máximo, desde todo origen de evacuación. En las zonas de riesgo especial conforme al capítulo 2 de la Sección 1[(1)] de este DB.

A la vista de los usos, superficies y alturas de ocupación de los diferentes edificios, concluimos que únicamente son necesarias como instalaciones de protección contra incendios, las de carácter general, es decir, extintores portátiles de eficacia 21A-113B, dispuestos a menos de 15 m desde todo origen de evacuación.

En las zonas de riesgo especial conforme al capítulo 2 de la Sección 1(1) de este DB, concretamente en la proximidad de la puerta del cuarto con el transformador.

(1) Un extintor en el exterior del local o de la zona y próximo a la puerta de acceso, el cual podrá servir simultáneamente a varios locales o zonas. En el interior del local o de la zona se instalarán además los extintores necesarios para que el recorrido real hasta alguno de ellos, incluido el situado en el exterior, no sea mayor que 15 m en locales de riesgo especial medio o bajo, o que 10 m en locales o zonas de riesgo especial alto.
(2) Los equipos serán de tipo 45 mm, excepto en edificios de uso Residencial Vivienda, en lo que serán de tipo 25 mm.
(3) Para el cómputo de la dotación que se establece se pueden considerar los hidrantes que se encuentran en la vía pública a menos de 100 de la fachada accesible del edificio. Los hidrantes que se instalen pueden estar conectados a la red pública de suministro de agua.
(4) Para la determinación de la potencia instalada sólo se considerarán los aparatos destinados a la preparación de alimentos Las freidoras y las sartenes basculantes se computarán a razón de 1 kW por cada litro de capacidad, independientemente de la potencia que tengan. La protección aportada por la instalación automática cubrirá los aparatos antes citados y la eficacia del sistema debe quedar asegurada teniendo en cuenta la actuación del sistema de extracción de humos.
(6) El sistema de alarma transmitirá señales visuales además de acústicas. Las señales serán perceptibles incluso en el interior de viviendas accesibles para personas con discapacidad auditiva (ver definición en el Anejo SUA A del DB SUA).
(7) Los equipos serán de tipo 25 mm.
(8) El sistema dispondrá al menos de detectores de incendio.
(9) La condición de disponer detectores automáticos térmicos puede sustituirse por una instalación automática de extinción no exigida.

2) Señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

1. Los medios de protección contra incendios de utilización manual (extintores, bocas de incendio, pulsadores manuales de alarma y dispositivos de disparo de sistemas de extinción) se deben señalizar mediante señales definidas en la norma UNE 23033-1 cuyo tamaño sea:

   a) 210 x 210 mm cuando la distancia de observación de la señal no exceda de 10 m;
   b) 420 x 420 mm cuando la distancia de observación esté comprendida entre 10 y 20 m;
   c) 594 x 594 mm cuando la distancia de observación esté comprendida entre 20 y 30 m.

2. Las señales deben ser visibles incluso en caso de fallo en el suministro al alumbrado normal. Cuando sean fotoluminiscentes, deben cumplir lo establecido en las normas UNE 23035-1:2003, UNE 23035-2:2003 y UNE 23035-4:2003 y su mantenimiento se realizará conforme a lo establecido en la norma UNE 23035-3:2003.

Sección SI 5 Intervención de los bomberos

1) Condiciones de aproximación y entorno [(1)]

Este apartado se aplica únicamente al edificio de la casa-club y las naves de mantenimiento, dado que el resto de edificaciones son de escasa entidad, y volumen construido, siendo posible su extinción por medios portátiles, sin concurso de vehículos motobomba.

1.1 Aproximación a los edificios

1. Los viales de aproximación de los vehículos de los bomberos a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2, deben cumplir las condiciones siguientes:

a) anchura mínima libre	3,5 m;
b) altura mínima libre o gálibo	4,5 m;
c) capacidad portante del vial	20 kN/m².

2. En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

1.2 Entorno de los edificios

Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 m deben disponer de un espacio de maniobra para los bomberos que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos, o bien al espacio abierto interior en el que se encuentren aquellos:

La altura de evacuación descendente del edificio es inferior a 9 m, no obstante, se cumplen las siguientes condiciones relativas al entorno de los edificios:

a) anchura mínima libre	5 m;
b) altura libre	la del edificio
c) separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio.	
- edificios de hasta 15 m de altura de evacuación	23 m;
- edificios de más de 15 m y hasta 20 m de altura de evacuación	18 m;
- edificios de más de 20 m de altura de evacuación	10 m;
d) distancia máxima hasta cualquier acceso principal al edificio	30 m;
e) pendiente máxima	10%;
f) resistencia al punzonamiento del suelo	100 kN sobre 20 cm ϕ.

1. La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos situadas en ese espacio, cuando sus dimensiones fueran mayores que 0,15m x 0,15m, debiendo ceñirse a las especificaciones de la norma UNE-EN 124:1995.
2. El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc.
3. En las vías de acceso sin salida de más de 20 m de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.

2) Accesibilidad por fachada

1. Las fachadas a las que se hace referencia en el apartado 1.2 deben disponen de huecos que permiten el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios. Dichos huecos deben cumplir las condiciones siguientes:
   a) Facilitar el acceso a cada una de las plantas del edificio, de forma que la altura del alféizar respecto del nivel de la planta a la que accede no sea mayor que 1,20 m;
   b) Sus dimensiones horizontal y vertical deben ser, al menos, 0,80 m y 1,20 m respectivamente. La distancia máxima entre los ejes verticales de dos huecos consecutivos no debe exceder de 25 m, medida sobre la fachada;

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

c) No se deben instalar en fachada elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio a través de dichos huecos, a excepción de los elementos de seguridad situados en los huecos de las plantas cuya altura de evacuación no exceda de 9 m.

Todos los edificios considerados tienen una única planta por lo que este apartado no es de aplicación.

Sección SI 6 Resistencia al fuego de la estructura

1) Generalidades

1. La elevación de la temperatura que se produce como consecuencia de un incendio en un edificio afecta a su estructura de dos formas diferentes. Por un lado, los materiales ven afectadas sus propiedades, modificándose de forma importante su capacidad mecánica. Por otro, aparecen acciones indirectas como consecuencia de las deformaciones de los elementos, que generalmente dan lugar a tensiones que se suman a las debidas a otras acciones.
2. En este Documento Básico se indican únicamente métodos simplificados de cálculo suficientemente aproximados para la mayoría de las situaciones habituales (véase anejos B a F). Estos métodos sólo recogen el estudio de la resistencia al fuego de los elementos estructurales individuales ante la curva normalizada tiempo temperatura. Pueden adoptarse otros modelos de incendio para representar la evolución de la temperatura durante el incendio, tales como las denominadas curvas paramétricas o, para efectos locales los modelos de incendio de una o dos zonas o de fuegos localizados o métodos basados en dinámica de fluidos (CFD, según siglas inglesas) tales como los que se contemplan en la norma UNE-EN 1991-1-2:2004.
3. En dicha norma se recogen, asimismo, también otras curvas nominales para fuego exterior o para incendios producidos por combustibles de gran poder calorífico, como hidrocarburos, y métodos para el estudio de los elementos externos situados fuera de la envolvente del sector de incendio y a los que el fuego afecta a través de las aberturas en fachada.
4. En las normas UNE-EN 1992-1-2:1996, UNE-EN 1993-1-2:1996, UNE-EN 1994-1-2:1996, UNE-EN 1995-1-2:1996, se incluyen modelos de resistencia para los materiales.
5. Los modelos de incendio citados en el párrafo 3 son adecuados para el estudio de edificios singulares o para el tratamiento global de la estructura o parte de ella, así como cuando se requiera un estudio más ajustado a la situación de incendio real.
6. En cualquier caso, también es válido evaluar el comportamiento de una estructura, de parte de ella o de un elemento estructural mediante la realización de los ensayos que establece el Real Decreto 312/2005 de 18 de marzo.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

7. Si se utilizan los métodos simplificados indicados en este Documento Básico no es necesario tener en cuenta las acciones indirectas derivadas del incendio.

2) Resistencia al fuego de la estructura

1. Se admite que un elemento tiene suficiente resistencia al fuego si, durante la duración del incendio, el valor de cálculo del efecto de las acciones, en todo instante t, no supera el valor de la resistencia de dicho elemento. En general, basta con hacer la comprobación en el instante de mayor temperatura que, con el modelo de curva normalizada tiempo-temperatura, se produce al final del mismo.
2. En el caso de sectores de riesgo mínimo y en aquellos sectores de incendio en los que, por su tamaño y por la distribución de la carga de fuego, no sea previsible la existencia de fuegos totalmente desarrollados, la comprobación de la resistencia al fuego puede hacerse elemento a elemento mediante el estudio por medio de fuegos localizados, según se indica en el Eurocódigo 1 (UNE-EN 1991-1-2: 2004) situando sucesivamente la carga de fuego en la posición previsible más desfavorable.
3. En este Documento Básico no se considera la capacidad portante de la estructura tras el incendio.

3) Elementos estructurales principales

Se considera que la resistencia al fuego de un elemento estructural principal del edificio (incluidos forjados, vigas y soportes), es suficiente si:

a) alcanza la clase indicada en la tabla 3.1 o 3.2 que representa el tiempo en minutos de resistencia ante la acción representada por la curva normalizada tiempo temperatura, o
b) soporta dicha acción durante el tiempo equivalente de exposición al fuego indicado en el anejo B.

Tabla 3.1 Resistencia al fuego suficiente de los elementos estructurales

Plantas sobre rasante				
Uso del sector de incendio considerado [1]	**Plantas de sótano**	**altura de evacuación del edificio**		
		<15 m	**<28 m**	**≥28 m**
Vivienda unifamiliar [2]	R 30	R 30	-	-
Residencial Vivienda, Residencial Público, Docente,	R 120	R60	R 90 R	R 120
Administrativo	R 120[3]	R90	R120	R 180
Pública Concurrencia, Hospitalario		R90		
Aparcamiento edificio uso exclusivo(nave mantenimiento)				

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

(1) La resistencia al fuego suficiente de un suelo es la que resulte al considerarlo como techo del sector de incendio situado bajo dicho suelo.
(2) En viviendas unifamiliares agrupadas o adosadas, los elementos que formen parte de la estructura común tendrán la resistencia al fuego exigible a edificios de uso Residencial Vivienda.

Tabla 3.2 Resistencia al fuego suficiente de los elementos estructurales de zonas de riesgo especial integradas en los edificios (1)

Riesgo especial bajo	R90
Riesgo especial medio	R120
Riesgo especial alto	R180

(1) No será inferior al de la estructura portante de la planta del edificio excepto cuando la zona se encuentre bajo una cubierta no prevista para evacuación y cuyo fallo no suponga riesgo para la estabilidad de otras plantas ni para la compartimentación contra incendios, en cuyo caso puede ser R 30.
La resistencia al fuego suficiente de un suelo es la que resulte al considerarlo como techo del sector de incendio situado bajo dicho suelo.

1. Las estructuras de cubiertas ligeras no previstas para ser utilizadas en la evacuación de los ocupantes y cuya altura respecto de la rasante exterior no exceda de 28 m, así como los elementos que únicamente sustenten dichas cubiertas, podrán ser R 30 cuando su fallo no pueda ocasionar daños graves a los edificios o establecimientos próximos, ni comprometer la estabilidad de otras plantas inferiores o la compartimentación de los sectores de incendio. A tales efectos, puede entenderse como ligera aquella cubierta cuya carga permanente no exceda de 1 kN/m².

En aplicación del anterior epígrafe, en el caso de la casa-club de las edificaciones anejas, al tratarse de cubiertas ligeras, que no se emplean en la evacuación de los ocupantes, contar con una sola planta, y ser construcciones aisladas y sin sectorización, consideramos que su estructura debe presentar una resistencia al fuego de R30, tanto para la cubierta como para los elementos que la soporten, en este caso coincidentes con las fachadas de las mismas.

2. Los elementos estructurales de una escalera protegida o de un pasillo protegido que estén contenidos en el recinto de éstos, serán como mínimo R-30. Cuando se trate de escaleras especialmente protegidas no se exige resistencia al fuego a los elementos estructurales.

4) Elementos estructurales secundarios

A los elementos estructurales secundarios, tales como los cargaderos o los de las entreplantas de un local, se les exige la misma resistencia al fuego que a los elementos principales si su colapso puede ocasionar daños personales o compromete la estabilidad global, la evacuación o la compartimentación en sectores de incendio del edificio. En otros

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

casos no precisan cumplir ninguna exigencia de resistencia al fuego.

5) Determinación de los efectos de las acciones durante el incendio

1. Deben ser consideradas las mismas acciones permanentes y variables que en el cálculo en situación persistente, si es probable que actúen en caso de incendio.
2. Los efectos de las acciones durante la exposición al incendio deben obtenerse del Documento Básico DB-SE.
3. Los valores de las distintas acciones y coeficientes deben ser obtenidos según se indica en el Documento Básico DB-SE, apartados 3.4.2 y 3.5.2.4.
4. Si se emplean los métodos indicados en este Documento Básico para el cálculo de la resistencia al fuego estructural puede tomarse como efecto de la acción de incendio únicamente el derivado del efecto de la temperatura en la resistencia del elemento estructural.
5. Como simplificación para el cálculo se puede estimar el efecto de las acciones de cálculo en situación de incendio a partir del efecto de las acciones de cálculo a temperatura normal, como:

$$E_{fi,d} = \eta_{fi} E_d \qquad (5.2)$$

siendo:

E_d efecto de las acciones de cálculo en situación persistente (temperatura normal);

η_{fi} factor de reducción.

donde el factor ηfi se puede obtener como:

$$\eta fi = \frac{GK + \psi 1,1QK,1}{\gamma GGK + \gamma Q,1QK,1} \qquad (5.3)$$

donde el subíndice 1 es la acción variable dominante considerada en la situación persistente.

6) Determinación de la resistencia al fuego

1. La resistencia al fuego de un elemento puede establecerse de alguna de las formas siguientes:
   a) comprobando las dimensiones de su sección transversal con lo indicado en las distintas tablas según el material dadas en los anejos C a F, para las distintas resistencias al fuego;
   b) obteniendo su resistencia por los métodos simplificados dados en los mismos anejos.
   c) mediante la realización de los ensayos que establece el Real Decreto 312/2005 de 18 de marzo.
2. En el análisis del elemento puede considerarse que las coacciones en los apoyos y extremos del elemento durante el tiempo de exposición al fuego no varían con respecto a las que se producen a temperatura normal.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

3. Cualquier modo de fallo no tenido en cuenta explícitamente en el análisis de esfuerzos o en la respuesta estructural deberá evitarse mediante detalles constructivos apropiados.
4. Si el anejo correspondiente al material específico (C a F) no indica lo contrario, los valores de los coeficientes parciales de resistencia en situación de incendio deben tomarse iguales a la unidad: $\gamma_{M,fi} = 1$
5. En la utilización de algunas tablas de especificaciones de hormigón y acero se considera el coeficiente de sobredimensionado μ_{fi}, definido como:

$$\mu_{fi} = \frac{E_{fi,d}}{R_{fi,d,0}} \qquad (6.1)$$

siendo:

$R_{fi,d,0}$ resistencia del elemento estructural en situación de incendio en el instante inicial t=0, a temperatura normal.

11-. CTE SUA: SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

Seguridad de utilización y Accesibilidad

Excluimos de la justificación el campo de golf al no encontrarse incluido dentro del ámbito de aplicación para recogido en Artículo 2, Capítulo 1 de la Parte I del CTE, al no tratarse de una edificación.

SUA1. SEGURIDAD FRETE AL RIESGO DE CAÍDAS

SU1.1 Resbaladicidad de los suelos	(Clasificación del suelo en función de su grado de deslizamiento UNE ENV 12633:2003)	Clase NORMA	Clase PROY
☒	Zonas interiores secas con pendiente < 6%	1	1
☐	Zonas interiores secas con pendiente ≥ 6% y escaleras	2	
☒	Zonas interiores húmedas (entrada al edificio o terrazas cubiertas) con pendiente < 6%	2	2
☐	Zonas interiores húmedas (entrada al edificio o terrazas cubiertas) con pendiente ≥ 6% y escaleras	3	3
☐	Zonas exteriores, garajes y piscinas	3	

SU1.2 Discontinuidades en el pavimento		NORMA	PROY
☒	El suelo no presenta imperfecciones o irregularidades que supongan riesgo de caídas como consecuencia de traspiés o de tropiezos	Diferencia de nivel < 6 mm	cumple
☒	Pendiente máxima para desniveles ≤ 50 mm Excepto para acceso desde espacio exterior	≤ 25 %	
☒	Perforaciones o huecos en suelos de zonas de circulación	Ø ≤ 15 mm	cumple

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

Altura de barreras para la delimitación de zonas de circulación	≥ 800 mm	
Nº de escalones mínimo en zonas de circulación Excepto en los casos siguientes: En zonas de uso restringido En las zonas comunes de los edificios de uso *Residencial Vivienda.* En los accesos a los edificios, bien desde el exterior, bien desde porches, garajes, etc. (figura 2.1) En salidas de uso previsto únicamente en caso de emergencia. En el acceso a un estrado o escenario	3	
Distancia entre la puerta de acceso a un edificio y el escalón más próximo. (excepto en edificios de uso *Residencial Vivienda*) (figura 2.1)	≥ 1.200 mm. y ≥ anchura hoja	

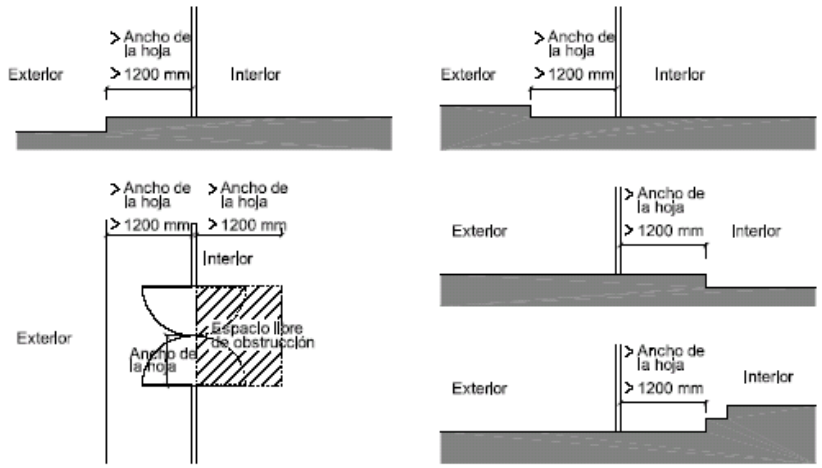


Figura 2.1 Distancia entre la puerta de acceso y el escalón más próximo

SU 1.3. Desniveles

Protección de los desniveles

No es de aplicación este apartado del DB SUA

Barreras de protección en los desniveles, huecos y aberturas (tanto horizontales como verticales) balcones, ventanas, etc. con diferencia de cota (h).	Para h ≥ 550 mm
Señalización visual y táctil en zonas de uso público	para h ≤ 550 mm Dif. táctil ≥ 250 mm del borde

Características de las barreras de protección

Altura de la barrera de protección:

	NORMA	PROYECTO
diferencias de cotas ≤ 6 m.	≥ 900 mm	
resto de los casos	≥ 1.100 mm	
huecos de escaleras de anchura menor que 400 mm.	≥ 900 mm	

Medición de la altura de la barrera de protección (ver gráfico)

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

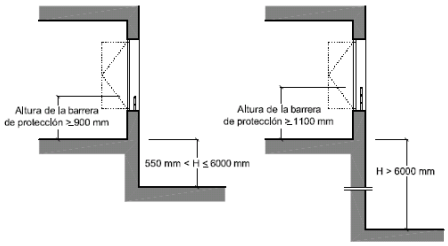


Figura 3.1 Barreras de protección en ventanas.

Resistencia y rigidez frente a fuerza horizontal de las barreras de protección (Ver tablas 3.1 y 3.2 del Documento Básico SE-AE Acciones en la edificación)		
	NORMA	PROYECTO
Características constructivas de las barreras de protección:		
☐ No existirán puntos de apoyo en la altura accesible (Ha).	200≥Ha≤700 mm	
☐ Limitación de las aberturas al paso de una esfera	Ø ≤ 100 mm	
☐ Límite entre parte inferior de la barandilla y línea de inclinación	≤ 50 mm	

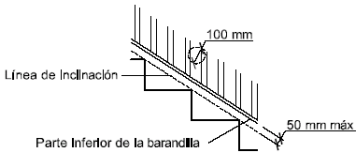


Figura 3.2 Línea de inclinación y parte inferior de la barandilla

SU 1.4. Escaleras y rampas

Escaleras de uso restringido

No es de aplicación este apartado del DB SUA por no existir ni escaleras ni rampas.

☐ Escalera de trazado lineal

	NORMA	PROYECTO
Ancho del tramo	≥ 800 mm	900 mm
Altura de la contrahuella	≤ 200 mm	196 mm
Ancho de la huella	≥ 220 mm	250 mm

☐ Escalera de trazado curvo	ver CTE DB-SU 1.4	

☐ Mesetas partidas con peldaños a 45º

☐ Escalones sin tabica (dimensiones según gráfico)

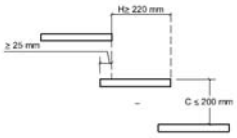


Figura 4.1 Escalones sin tabica

Escaleras y rampa

Escaleras de uso general: peldaños

No es de aplicación este apartado del DB SUA por no existir ni escaleras ni rampas.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

☐ tramos rectos de escalera

	NORMA	PROYECTO
huella	≥ 280 mm	
contrahuella	130 ≥ H ≤ 185 mm	
se garantizará 540 mm ≤ 2C + H ≤ 700 mm (H = huella, C= contrahuella)	la relación se cumplirá a lo largo de una misma escalera	

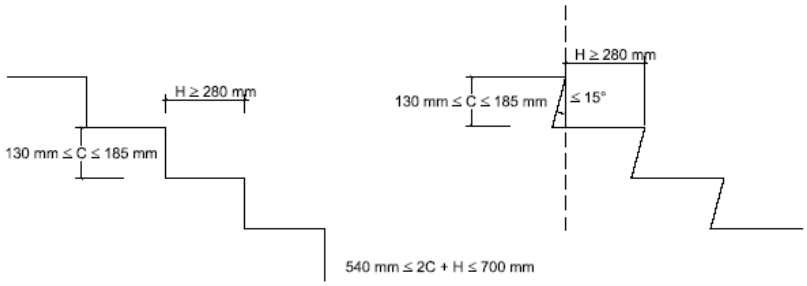


Figura 4.2 Configuración de los peldaños.

☐ escalera con trazado curvo

	NORMA	PROYECTO
huella	H ≥ 170 mm en el lado más estrecho	
	H ≤ 440 mm en el lado más ancho	

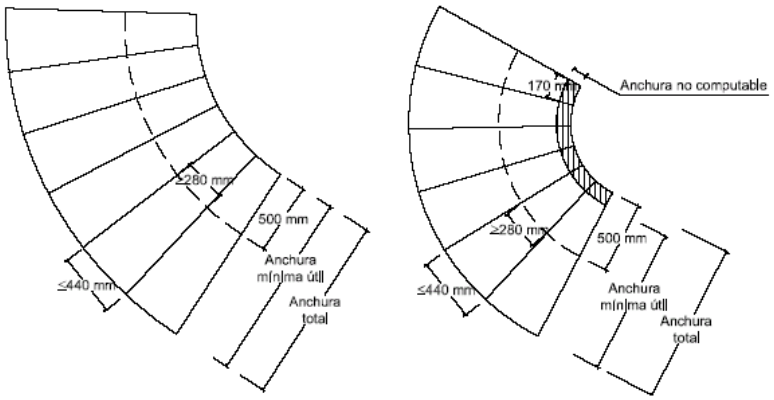


Figura 4.3 Escalera con trazado curvo.

☐ escaleras de evacuación ascendente

Escalones (la tabica será vertical o formará ángulo ≤ 15º con la vertical)	

☐ escaleras de evacuación descendente

Escalones, se admite	con tabica sin bocel

Escalera s y

Escaleras de uso general: tramos

No es de aplicación este apartado del DB SUA por no existir escaleras ni rampas.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

	CTE	PROY
Número mínimo de peldaños por tramo	3	
Altura máxima a salvar por cada tramo	≤ 3,20 m	
En una misma escalera todos los peldaños tendrán la misma contrahuella		
En tramos rectos todos los peldaños tendrán la misma huella		
En tramos curvos (todos los peldaños tendrán la misma huella medida a lo largo de toda línea equidistante de uno de los lados de la escalera),	El radio será constante	
En tramos mixtos	la huella medida en el tramo curvo ≥ huella en las partes rectas	cumple
Anchura útil del tramo (libre de obstáculos)		
comercial y pública concurrencia	1200 mm	
otros	1000 mm	cumple

Escaleras de uso general: Mesetas

entre tramos de una escalera con la misma dirección:

Anchura de las mesetas dispuestas	≥ anchura escalera	-
Longitud de las mesetas (medida en su eje).	≥ 1.000 mm	-

entre tramos de una escalera con cambios de dirección: (figura 4.4)

• Anchura de las mesetas	≥ ancho escalera	
Longitud de las mesetas (medida en su eje).	≥ 1.000 mm	

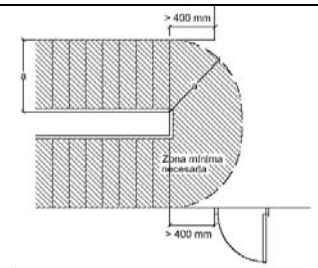


Figura 4.4 Cambio de dirección entre dos tramos.

Escaleras de uso general: Pasamanos

Pasamanos continuo:

en un lado de la escalera	Cuando salven altura ≥ 550 mm
en ambos lados de la escalera	Cuando ancho ≥ 1.200 mm o estén previstas para P.M.R.

Pasamanos intermedios.

Se dispondrán para ancho del tramo	≥2.400 mm	
Separación de pasamanos intermedios	≤ 2.400 mm	-

Altura del pasamanos	900 mm ≤ H ≤ 1.100 mm	

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

Configuración del pasamanos:

	será firme y fácil de asir		
☐	Separación del paramento vertical	≥ 40 mm	
	el sistema de sujeción no interferirá el paso continuo de la mano		

SU 1.5. Limpieza de los acristalamientos exteriores

Limpieza de los acristalamientos exteriores

Todos los edificios constan de una sola planta, por lo que pueden limpiarse desde tanto interior como exteriormente sin riesgo.

limpieza desde el interior:

☐	toda la superficie interior y exterior del acristalamiento se encontrará comprendida en un radio r ≤ 850 mm desde algún punto del borde de la zona practicable h max ≤ 1.300 mm	
☐	en acristalamientos invertidos, Dispositivo de bloqueo en posición invertida	

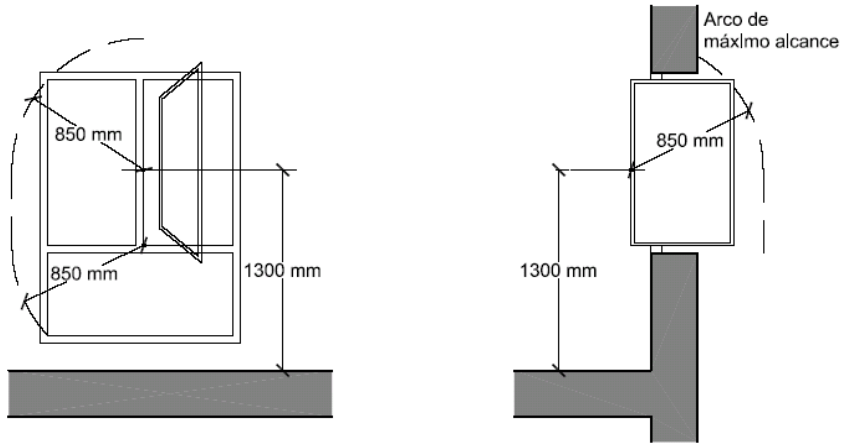


Figura 5.1 Limpieza de acristalamientos desde el interior

☐	limpieza desde el exterior y situados a h > 6 m	No procede
☐	plataforma de mantenimiento	a ≥ 400 mm
☐	barrera de protección	h ≥ 1.200 mm
☐	equipamiento de acceso especial	previsión de instalación de puntos fijos de anclaje con la resistencia adecuada

SUA2. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE IMPACTO O DE ATRAPAMIENTO

SU2.1 Impacto

	con elementos fijos		NORMA	PROYECTO		NORMA	PROYECTO
	Altura libre de paso en zonas de circulación	☒ uso restringido	≥ 2.100 mm	≥ 2.100 mm	☒ resto de zonas	≥ 2.200 mm	≥ 2.200 mm
☒	Altura libre en umbrales de puertas					≥ 2.000 mm	≥ 2.000 mm

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

☒	Altura de los elementos fijos que sobresalgan de las fachadas y que estén situados sobre zonas de circulación	≥ 2.200 mm	≥ 2.200 mm
☒	Vuelo de los elementos en las zonas de circulación con respecto a las paredes en la zona comprendida entre 1.000 y 2.200 mm medidos a partir del suelo	≤ 150 mm	≤ 150 mm
☐	Restricción de impacto de elementos volados cuya altura sea menor que 2.000 mm disponiendo de elementos fijos que restrinjan el acceso hasta ellos.		

con elementos practicables

☐	disposición de puertas laterales a vías de circulación en pasillo a < 2,50 m (zonas de uso general)	
☐	En puertas de vaivén se dispondrá de uno o varios paneles que permitan percibir la aproximación de las personas entre 0,70 m y 1,50 m mínimo	

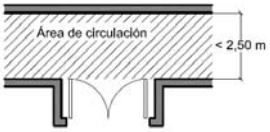


Figura 1.1 Disposición de puertas laterales a vías de circulación

con elementos frágiles

☒	Superficies acristaladas situadas en áreas con riesgo de impacto con barrera de protección	SU1, apartado 3.2

	Superficies acristaladas situadas en áreas con riesgo de impacto sin barrera de protección	Norma: (UNE EN 2600:2003)
☐	diferencia de cota a ambos lados de la superficie acristalada 0,55 m ≤ ΔH ≤ 12 m	resistencia al impacto nivel 2
☐	diferencia de cota a ambos lados de la superficie acristalada ≥ 12 m	resistencia al impacto nivel 1
☐	resto de casos	resistencia al impacto nivel 3

☐ duchas y bañeras:

partes vidriadas de puertas y cerramientos	resistencia al impacto nivel 3

áreas con riesgo de impacto

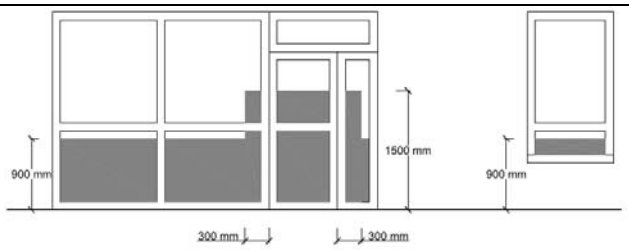


Figura 1.2 Identificación de áreas con riesgo de impacto

Impacto con elementos insuficientemente perceptibles
Grandes superficies acristaladas y puertas de vidrio que no dispongan de elementos que permitan identificarlas

			NORMA	PROYECTO
☒	señalización:	altura inferior:	850mm<h<1100mm	850mm<h<1100mm
		altura superior:	1500mm<h<1700mm	1500mm<h<1700mm

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

☐	travesaño situado a la altura inferior	
☐	montantes separados a ≥ 600 mm	

SU2.2 Atrapamiento

		NORMA	PROYECTO
☒	puerta corredera de accionamiento manual (d= distancia hasta objeto fijo más próx)	d ≥ 200 mm	d ≥ 200 mm
☒	elementos de apertura y cierre automáticos: dispositivos de protección	adecuados al tipo de accionamiento	

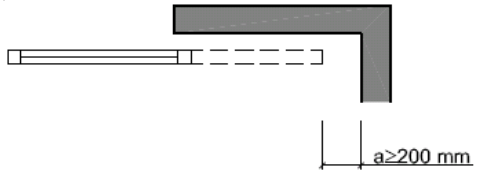


Figura 2.1 Holgura para evitar atrapamientos

SUA3. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE APRISIONAMIENTO**.**

SU3 Aprisionamiento

Riesgo de aprisionamiento

en general:

☒	Recintos con puertas con sistemas de bloqueo interior	disponen de desbloqueo desde el exterior	
☒	baños y aseos	iluminación controlado desde el interior	
		NORMA	PROY
☒	Fuerza de apertura de las puertas de salida	≤ 150 N	≤ 150 N

usuarios de silla de ruedas:

☒	Recintos de pequeña dimensión para usuarios de sillas de ruedas	disponen de desbloqueo desde el exterior	
		NORMA	PROY
☒	Fuerza de apertura en pequeños recintos adaptados	≤ 25 N	≤ 25 N

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

SUA 4. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACIÓN INADECUADA

1 Alumbrado normal en zonas de circulación.

1. En cada zona se dispondrá una instalación de alumbrado capaz de proporcionar, una iluminancia mínima de 20 lux en zonas exteriores y de 100 lux en zonas interiores, excepto aparcamientos interiores en donde será de 50 lux, medida a nivel de suelo.

2 Alumbrado de emergencia.

2.1 Dotación.

1. Los edificios dispondrán de un alumbrado de emergencia que, en caso de fallo de alumbrado normal, suministre la iluminación necesaria para facilitar la visibilidad a los usuarios de manera que puedan abandonar el edificio, evite las situaciones de pánico y permita la visión de las señales indicativas de las salidas y la situación de los equipos y medios de protección existentes. Contarán con iluminación de emergencia las zonas y los elementos siguientes:

a). Los recorridos desde todo origen de evacuación hasta el espacio exterior seguro según definiciones en el Anejo A de DB SI.
b). Los locales que alberguen equipos generales de las instalaciones de protección contra incendios y de los de riesgo especial, indicados en el DB-SI 1.
c). Los aseos generales de planta en edificios de *uso público*.
d). Los lugares en los que se ubican cuadros de distribución o de accionamiento de la instalación de alumbrado de las zonas antes citadas.
e). Las señales de seguridad.
f). Los itinerarios accesibles.

1.2 Posición y características de las luminarias.

Las luminarias cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se situarán al menos a 2 m por encima del nivel del suelo.
b) Se dispondrá una en cada puerta de salida y en posiciones en las que sea necesario destacar un peligro potencial o emplazamiento de un equipo de seguridad. Como mínimo se dispondrán en los siguientes puntos:
- en las puertas existentes en los recorridos de evacuación;
- en las escaleras, de modo que cada tramo de escaleras reciba iluminación directa;
- en cualquier otro cambio de nivel;
- en los cambios de dirección y en las intersecciones de los pasillos;

1.3 Características de la instalación.

1. La instalación será fija, provista de fuente propia de energía y debe entrar automáticamente en funcionamiento al producirse un fallo de alimentación en la instalación de alumbrado normal en las zonas cubiertas por el alumbrado de emergencia. Se considera como fallo de alimentación el descenso de tensión de alimentación por debajo del 70% de su valor nominal.
2. El alumbrado de emergencia de las vías de evacuación debe alcanzar al menos el 50% del nivel de iluminación requerido al cabo de los 5s y el 100% a los 60s.
3. La instalación cumplirá las condiciones de servicio que se indican a continuación durante una hora, como mínimo, a partir del instante en que tenga lugar el fallo:

Condiciones de servicio que se deben garantizar: (durante una hora desde el fallo)			NORMA	PROY
☒	Vías de evacuación de anchura ≤ 2m	Iluminancia eje central	≥ 1 lux	1 lux
		Iluminancia de la banda central	≥0,5 lux	≥0,5 luxes
☒	Vías de evacuación de anchura > 2m	Pueden ser tratadas como varias bandas de anchura ≤ 2m	-	

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

☒	a lo largo de la línea central	relación entre iluminancia máx. y mín	≤ 40:1	≤40:1
	puntos donde estén ubicados	- equipos de seguridad - instalaciones de protección contra incendios - cuadros de distribución del alumbrado	Iluminancia ≥ 5 luxes	≥5 luxes
	Señales: valor mínimo del Índice del Rendimiento Cromático (Ra)		Ra ≥ 40	Ra ≥40

Iluminación de las señales de seguridad

			NORMA	PROY
☒	luminancia de cualquier área de color de seguridad		≥ 2 cd/m^2	3 cd/m2
☒	relación de la luminancia máxima a la mínima dentro del color blanco de seguridad		≤ 10:1	10:1
☒	relación entre la luminancia Lblanca y la luminancia Lcolor >10		≥ 5:1 y ≤ 15:1	10:1
☒	Tiempo en el que deben alcanzar el porcentaje de iluminación	≥ 50%	→ 5 s	5 s
		100%	→ 60 s	60 s

SECCIÓN **SUA 5**

Seguridad frente al riesgo causado por situaciones de alta ocupación.

No es de aplicación en este proyecto.

SECCIÓN **SUA 6**

Seguridad frente al riesgo de ahogamiento.

No es de aplicación en este proyecto.

SECCIÓN **SUA 7**

Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento.

No es de aplicación en este proyecto.

SECCIÓN **SUA 8**

Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo.

Será necesaria la instalación de un sistema de protección contra el rayo, en los términos que se establecen en el apartado 2, cuando la frecuencia esperada de impactos Ne sea mayor que el riesgo admisible Na.

La frecuencia esperada de impactos, Ne, se determina la expresión:

$Ne = Ng \times Ae \times C1 \times 10^{-6}$ (nº impactos/ año)

Ng densidad de impactos sobre el terreno, (nº impactos/año km2) según la figura 1.1, que para la población de Saldaña Burgos tiene un valor de 3,00.
Procederemos con cada una de las edificaciones presentes en el campo de golf
Ae: superficie de captura equivalente del edificio aislado e m2, delimitada por una línea trazada a una distancia de 3H de cada uno de los puntos del perímetro del edificio, siendo H la altura del edificio en el punto del perímetro considerado.

- **<u>Casa-club</u>**

El dato del edificio proyectado es de 698,42 m2.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

Ne= 3* 698,42*1*10^{-6}= 0,0021

C1: coeficiente relacionado con el entorno, según la tabla 1.1. En nuestro caso se trata de un edificio aislado, por lo que el valor obtenido es de 1.

El riesgo admisible, Na, puede determinarse mediante la expresión:
Na= 5,5 x 10^{-3}/ C2*C3*C4*C5

C2 coeficiente en función del tipo de construcción (tabla 1.2), que en nuestro caso estructura metálica, cubierta de metálica el valor es 0,5.
C3 coeficiente en función del contenido del edificio, (tabla 1.3), el valor es 1.
C4 coeficiente en función del uso del edificio, Tabla 1.4) que en nuestro caso tiene un valor de 3.
C5 coeficiente en función de la necesidad de continuidad en las actividades que se desarrollan en el edificio, (tabla 1.5), que en nuestro caso tiene un valor de 1.
De todo ello obtenemos un valor para el riesgo admisible:

Na= 5,5 x 10^{-3} / 0,5*1*3*1= 0,0037.

E = 1- Na/Ne= 1 – 0,0037/ 0,0021=1-1,76 = -0,76

- **<u>Cuarto de palos – cuarto buggies</u>**

El dato del edificio proyectado es de 880,57m2.

Ne= 3* 880,57,42*1*10^{-6}= 0,0026

C1: coeficiente relacionado con el entorno, según la tabla 1.1. En nuestro caso se trata de un edificio aislado por otros de la misma altura o más altos, por lo que el valor obtenido es de 0,50 al encontrarse por debajo del terreno de la urbanización

El riesgo admisible, Na, puede determinarse mediante la expresión:
Na= 5,5 x 10^{-3}/ C2*C3*C4*C5

C2 coeficiente en función del tipo de construcción (tabla 1.2), que en nuestro caso estructura metálica, cubierta de metálica el valor es 0,5.
C3 coeficiente en función del contenido del edificio, (tabla 1.3), el valor es 1.
C4 coeficiente en función del uso del edificio, Tabla 1.4) que en nuestro caso tiene un valor de 0,5.
C5 coeficiente en función de la necesidad de continuidad en las actividades que se desarrollan en el edificio, (tabla 1.5), que en nuestro caso tiene un valor de 1.
De todo ello obtenemos un valor para el riesgo admisible:

Na= 5,5 x 10^{-3} / 0,5*1*0,5*1= 0,022.

E = 1- Na/Ne= 1 – 0,022/ 0,0026=1-8,46 = -7,46

- **<u>Aseos</u>**

El dato del edificio proyectado es de 360,89 m2.

Ne= 3* 360,89*1*10^{-6}= 0,0011

C1: coeficiente relacionado con el entorno, según la tabla 1.1. En nuestro caso se trata de un edificio aislado, por lo que el valor obtenido es de 1.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

El riesgo admisible, Na, puede determinarse mediante la expresión:

Na= 5,5 x 10^{-3}/ C2*C3*C4*C5

C2 coeficiente en función del tipo de construcción (tabla 1.2), que en nuestro caso estructura de hormigón, cubierta de metálica el valor es 1.
C3 coeficiente en función del contenido del edificio, (tabla 1.3), el valor es 1.
C4 coeficiente en función del uso del edificio, Tabla 1.4) que en nuestro caso tiene un valor de 0,5.
C5 coeficiente en función de la necesidad de continuidad en las actividades que se desarrollan en el edificio, (tabla 1.5), que en nuestro caso tiene un valor de 1.
De todo ello obtenemos un valor para el riesgo admisible:

Na= 5,5 x 10^{-3} / 1*1*0,5*1= 0,011.

E = 1- Na/Ne= 1 – 0,011/ 0,0011=1-10 = -9

- Aseos, caseta de bombas, centro de transformación

El dato del edificio proyectado es de 844,09m2.

Ne= 3* 844,09*1*10^{-6}= 0,0025

C1: coeficiente relacionado con el entorno, según la tabla 1.1. En nuestro caso se trata de un edificio aislado, por lo que el valor obtenido es de 1 .

El riesgo admisible, Na, puede determinarse mediante la expresión:

Na= 5,5 x 10^{-3}/ C2*C3*C4*C5

C2 coeficiente en función del tipo de construcción (tabla 1.2), que en nuestro caso estructura de hormigón, cubierta de metálica el valor es 1.
C3 coeficiente en función del contenido del edificio, (tabla 1.3), el valor es 1.
C4 coeficiente en función del uso del edificio, Tabla 1.4) que en nuestro caso tiene un valor de 0,5.
C5 coeficiente en función de la necesidad de continuidad en las actividades que se desarrollan en el edificio, (tabla 1.5), que en nuestro caso tiene un valor de 1.
De todo ello obtenemos un valor para el riesgo admisible:

Na= 5,5 x 10^{-3} / 1*1*0,5*1= 0,011.

E = 1- Na/Ne= 1 – 0,011/ 0,0025=1-4,40 = -3,40

- Silos, naves de mantenimiento

El dato del edificio proyectado es de 954,62 m2.

Ne= 3* 954,62*1*10^{-6}= 0,0029

C1: coeficiente relacionado con el entorno, según la tabla 1.1. En nuestro caso se trata de un edificio aislado, por lo que el valor obtenido es de 1.

El riesgo admisible, Na, puede determinarse mediante la expresión:

Na= 5,5 x 10^{-3}/ C2*C3*C4*C5

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

C2 coeficiente en función del tipo de construcción (tabla 1.2), que en nuestro caso estructura de hormigón, cubierta de hormigón el valor es 1.
C3 coeficiente en función del contenido del edificio, (tabla 1.3), el valor es 3.
C4 coeficiente en función del uso del edificio, Tabla 1.4) que en nuestro caso tiene un valor de 0,5.
C5 coeficiente en función de la necesidad de continuidad en las actividades que se desarrollan en el edificio, (tabla 1.5), que en nuestro caso tiene un valor de 1.
De todo ello obtenemos un valor para el riesgo admisible:

Na= 5,5 x 10^{-3} / 1*3*0,5*1= 0,037.

E = 1- Na/Ne= 1 – 0,0037/ 0,0029=1-1,26 = -0,26

Tipo de instalación exigido

La eficacia E requerida para una instalación de protección contra el rayo se determina mediante la siguiente fórmula:
E = 1- Na/Ne

La tabla 2.1 indica el nivel de protección correspondiente a la eficiencia requerida. En nuestro caso se observa que en todos los casos el riesgo de acción del rayo es inferior al mínimo que hace necesaria su instalación. En todos los casos la frecuencia esperada de impactos Ne es claramente inferior al valor del riesgo admisible Na para todas las edificaciones existentes en el campo de golf.

SECCIÓN **SUA 9**

Condiciones de accesibilidad.

El documento Básico SUA, seguridad de utilización y accesibilidad con comentarios del Ministerio de Fomento de 29 de Junio de 2018, en su introducción, epígrafe II, ámbito de aplicación, señala:

*"**Situaciones en las que no se prevea un determinado tipo de usuario***

Cuando quede suficientemente justificado que la presencia de determinado tipo de usuarios (personas con discapacidad visual, personas con discapacidad auditiva, usuarios de silla de ruedas, niños, etc.) no es previsible en una zona determinada, se puede considerar innecesario aplicar aquellas condiciones establecidas en el DB SUA específicamente dirigidas a ese tipo de usuarios.

Por ejemplo, se puede considerar no previsible la presencia de usuarios de silla de ruedas en aquellas plantas de hotel en las que únicamente haya habitaciones de alojamiento y ninguna de ellas sea un alojamiento accesible. En tal caso, en la documentación final de la obra debería quedar constancia, con el fin de que el titular de la actividad adopte las medidas oportunas."

En nuestro caso, la práctica del golf requiere unas condiciones físicas mínimas para el desarrollo de tal actividad que no hacen previsible la presencia de usuarios con discapacidad visual o usuarios de sillas de ruedas, etc. Por ello entendemos que las construcciones destinadas a casa-club provisional que, como su nombre indica, tiene un carácter provisional y un planteamiento de mínimos: vestuarios, recepción y zona de administración, los espacios mínimos para el desarrollo de la actividad. Lo mismo se refiere al cuarto de palos, cuarto de boggies y los aseos dispuestos a lo largo del campo, por lo que consideramos aplicar las condiciones aplicables a no habrán de cumplir con los requisitos exigibles en el presente apartado del DB SUA. Sin embargo, en cumplimiento del Reglamento de Supresión de Barreras, más restrictivo que el DB SUA, que se justifica más adelante en un apartado propio, en relación a la accesibilidad en el exterior del edificio, los aseos adaptados, puertas de paso, etc., mientras que, al contar con una sola planta, no será necesario justificar la accesibilidad entre plantas del edificio.

En relación a las naves de mantenimiento y los silos, así como para el cuarto de bombas y el centro de transformación, nos remitimos nuevamente a este apartado de la introducción del DB SUA, en concreto:

"Aplicación del DB SUA a elementos de uso exclusivo para mantenimiento, inspección, reparaciones, etc.

Conviene recordar que el ámbito de aplicación del DB SUA no incluye los elementos del edificio cuyo uso esté reservado a personal especializado de mantenimiento, inspección, reparación, etc., ya que dichas personas no se consideran "usuarios del edificio", que son los contemplados en el objeto del requisito básico "Seguridad de utilización y accesibilidad". Dichos elementos deben cumplir la reglamentación

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

de seguridad en el trabajo que en cada caso les sea aplicable."

Entendemos que estas instalaciones referidas se encuentran dentro de los supuestos establecidos por el comentario anterior, por lo que se excluyen de la aplicación del presente apartado del DB SUA.

12-. PRESTACIONES DEL EDIFICIO

Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE.

Requisitos básicos	Según CTE		En Proyecto	Prestaciones según el CTE en Proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	De tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	De tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
	DB-SU	Seguridad de utilización	DB-SU	De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HR	Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	De tal forma que el ruido percibido no ponga en riesgo la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
	DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento térmico	DB-HE	De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio. Cumple con la UNE EN ISO 13370:1999 "Prestaciones térmicas de edificios. Transmisión de calor por el terreno. Métodos de cálculo".
				Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio
Funcionalidad		Utilización	Ordenanza urbanística zonal CA	De tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
		Accesibilidad		De tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.
		Acceso a los servicios		De telecomunicación audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

Requisitos básicos	Según CTE		En Proyecto	Prestaciones que superan al CTE en Proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	No se acuerdan
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	No se acuerdan
	DB-SU	Seguridad de utilización	DB-SU	No se acuerdan
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HR	No se acuerdan

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	No se acuerdan
	DB-HE	Ahorro de energía	DB-HE	No se acuerdan
Funcionalidad		Utilización	Ordenanza municipal	No se acuerdan
		Accesibilidad	Reglamento Castilla y León	
		Acceso a los servicios	Otros reglamentos	

12.1 Limitaciones de uso del edificio

Los edificios solo podrán destinarse a los usos previstos de:

- Casa-Club, con vestuarios, área de vending, recepción y administración.
- Cuarto de Palos
- Cuarto de Buggies
- Aseos
- Caseta de bombeo, transformados y aseos.
- Nave de mantenimiento y silos.

La dedicación de algunas de sus dependencias a uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso, que será objeto de una nueva licencia urbanística. Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio, ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.

Limitaciones de uso de las instalaciones. Las instalaciones previstas solo podrán destinarse vinculadas al uso del edificio y con las características técnicas contenidas en el Certificado de la instalación correspondiente del instalador y la autorización del Servicio Territorial de Industria y Energía de la Junta de Castilla y León.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

13-. REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

El Reglamento de la Ley de accesibilidad y Supresión de barreras en su artículo 4, Principios generales, señala:

"1. – Las áreas de uso público, tanto exteriores como interiores, de los edificios, establecimientos e instalaciones de nueva construcción, incluidas las ampliaciones de nueva planta, deberán ser accesibles conforme a los requerimientos funcionales y dimensionales mínimos que se establecen en el Anexo II de este Reglamento."

En relación a los centros deportivos para cualquier superficie o capacidad, el Anexo II establece como requisitos mínimos exigibles, aplicables a nuestro caso concreto, un itinerario adaptado, un aparcamiento adaptado, un aseo adaptado por cada 3000 m2 o por vestuario, y un mostrador adaptado como mobiliario del que posee el edificio de la casa club provisional excluyéndose el apartado del vestuario de personal al no disponer del mismo.

La actividad fundamental de la práctica del golf se desarrolla en espacios exteriores, no pavimentados y con desniveles, se trata de instalaciones que no poseen un terreno de juego estandarizado que forman parte de la esencia de este deporte al que condicionan y le dan mayor dificultad e interés; no obstante, permiten el desplazamiento de los jugadores por medio de los buggies, vehículos eléctricos compatibles con el mantenimiento y conservación del terreno de juego. Se cumple con las exigencias recogidas en el reglamento de supresión de barreras en la zona de la casa-club provisional, junto a la que se sitúa una plaza de aparcamiento adaptada, y el recorrido accesible hasta sendos aseos adaptados en la zona de vestuarios. Todo el programa se desarrolla en planta baja, por lo que no existen itinerarios verticales.

Artículo 5. Aparcamientos.

Se dispone de una plaza de aparcamiento en las inmediaciones de la casa-club provisional que cumple con lo establecido en este artículo tanto en lo relativo a dimensiones mínimas de su área de plaza como su área de acercamiento, como su grafiado y la existencia de un recorrido accesible hasta el edificio.

Artículo 6. Acceso al interior

Los accesos de vestuarios y de la recepción-administración serán adaptados.

Artículo 7. Itinerario horizontal

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

Se cumplen con los requisitos exigidos en este apartado en relación a las características de los pavimentos, pendientes máximas, distribuidores, huecos de paso y puertas.

Artículo 8. Itinerario vertical

No existen itinerarios verticales al desarrollarse todo el programa en planta baja.

Artículo 9. Aseos.

Los aseos exigidos por el Anexo II, uno por sexo, cumplen con las condiciones exigibles a los espacios accesibles.

Artículo 10. Instalaciones deportivas

Se cumple con la condición de comunicar las zonas comunes del edificio con el exterior mediante un itinerario accesible.

Artículo 12. Servicios, instalaciones y mobiliario

El mostrador de la recepción de la casa-club cumple con las características establecidas en el presente apartado del Reglamento.

Burgos, diciembre de 2018

La propiedad

GOLF SALDAÑA de BURGOS S.L.

El Arquitecto

Arturo González de la Fuente
ADRIAN ARQUITECTOS S.L.P.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

2.- PRESUPUESTO

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

Nº Orden	Descripción de los capítulos	Importe
01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	3.025,78
02	CIMENTACIÓN	93.850,70
03	SANEAMIENTO	4.508,42
04	ESTRUCTURA	44.925,65
05	ALBAÑILERIA	29.025,40
06	IMPERMEABILIZACIONES y AISLAMIENTOS	14.490,71
07	SOLADOS Y ALICATADOS	7.320,94
08	REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS	21.551,25
09	CARPINTERIA	7.462,50
10	FONTANERIA Y APARATOS SANITARIOS	4.205,84
11	ELECTRICIDAD	3.137,50
12	PINTURA	2.272,60
13	CASETAS DE CLUB Y VARIOS	27.748,91
14	GESTION DE RESIDUOS	1.539,93
15	CONTROL DE CALIDAD	748,30
16	TRASLADO Y MONTAJE DE CASETAS	1.111,80
17	CAMPO DE GOLF. Moldeos de calles	41.901,61
18	CAMPO DE GOLF. Construccion de Tees	33.002,20
19	CAMPO DE GOLF. Construccion de Greens	77.171,81
20	CAMPO DE GOLF. Construccion de Bunkers	97.408,26
21	CAMPO DE GOLF. Red de riego	202.447,80
22	CAMPO DE GOLF. Red de Drenaje	81.100,65
23	CAMPO DE GOLF. Construcción de Caminos	79.986,45

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	**879.945,01**
21 % I.V.A.	184.788,45
TOTAL PRESUPUESTO C/IVA	**1.064.733,46**

Asciende el presupuesto proyectado, a la expresada cantidad de:
UN MILLON SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS

En PLAN PARCIAL, GOLF SALDAÑA DE BURGOS. BURGOS., 17 de Diciembre de 2018

LA PROPIEDAD

EL ARQUITECTO

GOLF SALDAÑA DE BURGOS S.L.

ARTURO GONZALEZ DE LA FUENTE

3.- ANEXO

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

1-. FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3407224VM4830N0000TU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

UR DEPORTIVO GOLF PARCEQ_4

09620 SALDAÑA DE BURGOS [Saldaña Burgos] [BURGOS]

USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Deportivo	2011

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	685.100

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

UR DEPORTIVO GOLF PARCEQ_4

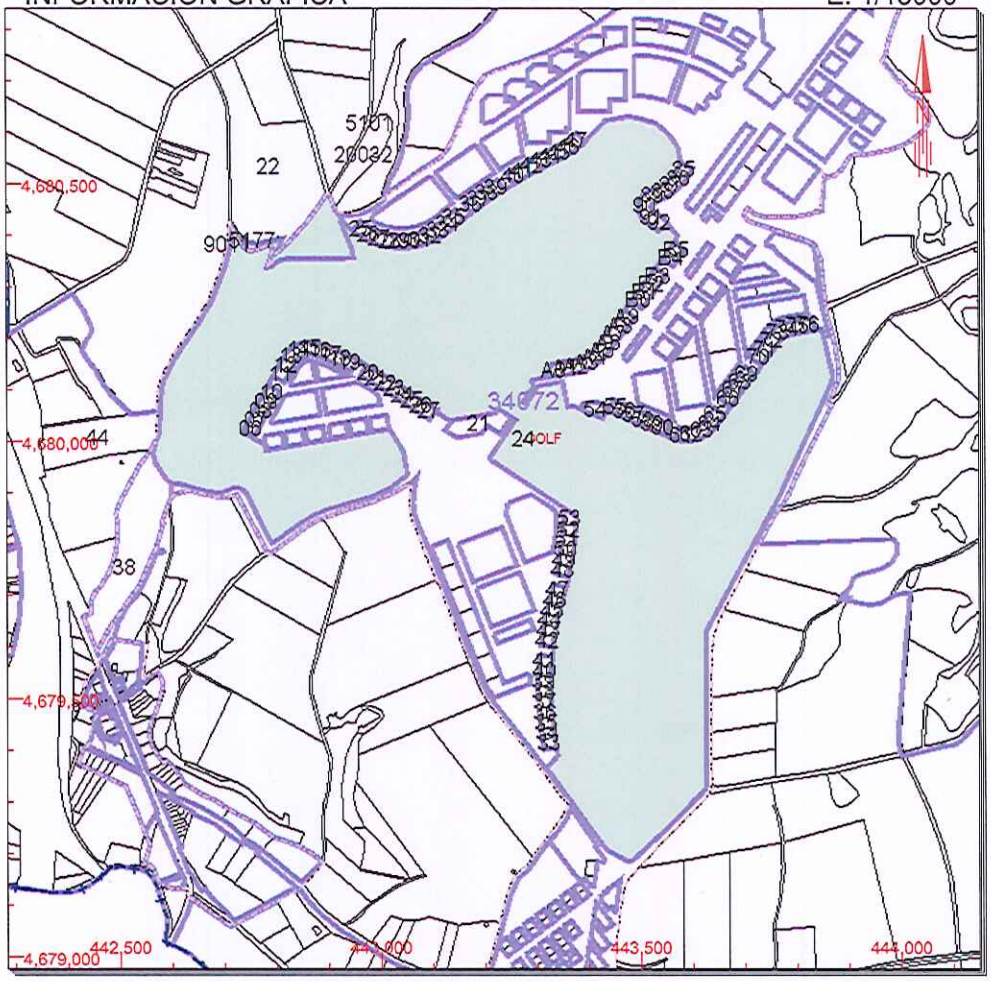
SALDAÑA DE BURGOS [Saldaña Burgos] [BURGOS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
685.100	680.600	Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
DEPORTIVO				500.000
DEPORTIVO				185.100

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/15000



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.

Martes , 11 de Diciembre de 2018

444,000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

2-. NOTA REGISTRAL

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

Información Registral expedida por

EDUARDO BRAVO ROMERO

Registrador de la Propiedad de BURGOS 2

Julio Saez de la Hoya, 8 4º - BURGOS

tlfno: 0034 947 275534

correspondiente a la solicitud formulada por

MARTINEZ ABASCAL ABOGADOS SLP.

con DNI/CIF: B09483140

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: F04HZ14M3

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BURGOS 2

Fecha de Emisión: 11/12/2018

Nº Petición: 104291433

FINCA DE SALDAÑA DE BURGOS Nº: 2134 IDUFIR: 09014001077122

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA.- NUMERO 228.- Parcela EQ4 en SALDAÑA DE BURGOS, del COMPLEJO INMOBILIARIO PRD1, dentro de la unidad de actuación PLAN PARCIAL GOLF DE SALDAÑA DE BURGOS, con una superficie de SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CIEN METROS CUARENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS. Linda: Norte, Polilinea de 28,31, 10,18, 25,27, 34,98, 22,63, 24,20, 87,64, 8,13, 45,29, 34,21, metros; curvilinea R 149,40 metros; curvilinea R868,40 metros; curvilinea R199,40, 27,43 metros; curvilinea R90 metros; curvilinea R100; 16,56 metros; curvilinea R 25 metros; curvilinea R100 metros; curvilinea R 35 metros; curvilinea R 50 metros, 25,15, 31,80, 52,79, 123,20, 86,37 metros; curvilinea R75; 41,22 metros; 34,49, 21,25, 12,20, 36,39, 7, 43,05, 48,61, 50,20, 12,07, 61,61, 17,59, 137,91; curvilinea R70; 212,19 metros curvilinea R 25, 64,41, metros; Sur, Polilinea de 71,22 metros; curvilinea R 210,20, 72,33, 3,68 metros; curvilinea R 169,80, 45,24, 50,20, 242,39, 12,71, 49,50, 165 metros; curvilinea R60; curvilinea R800, 92,23, 5, 36,78, 3,43, 84,79, 9,97, 39,50, 5, 197,08; curvilinea R655 metros; curvilinea R645, 34,62, 24,58, 48,90, 116,76; curvilinea R17, 41,78, metros; Este, polilinea 91,19 metros, curvilinea R20, 35,48, 42,01, 47,63, 56,69, 68,77, 42,54, 57,09, 101,58, 41,27, 47,67; curvilinea R24, 114,61, 177,16 metros, curvilinea R20, 96,96, 91,70 metros, curvilinea R 12 metros; y Oeste, Polilinea de 31,33, 18,31, 15,30, 23,12, 77,43, 15,30, 23,12, 77,43, 16,30, 19,81, 17,82, 21,32, 12,60, 13,43, 24,72, 20,41 metros; curvilinea R20, 15,90 metros; curvilinea R 20, 111,62, 111,32 metros. ORDENANZA 6. DOTACION DEPORTIVA. Edificabilidad según plan parcial, 2700 metros cuadrados. CUOTA DE PARTICIPACION EN RELACION CON EL VALOR DEL COMPLEJO INMOBILIARIO: 1,909530068%- CUOTA DE URBANIZACION: 1,983777%- CUOTA DE EQUIPAMIENTO: 1,909530068%- CARGA DE URBANIZACION ESTIMADA SEGÚN CUENTA PROVISIONAL: 462.195,28 Euros. Saldo Provisional de liquidación equipamiento, 220.911,27 Euros. Coeficiente gastos Mantenimiento del 1%.- IDUFIR: 09014001077122

La finca no se halla coordinada gráficamente con el Catastro, en los términos del artículo 10 de la Ley 13/2015, de 24 de Junio

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
GOLF SALDAÑA BURGOS SL	B09472507	4031	18	196	2

100,000000% del pleno dominio .

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JOSÉ MARÍA GÓMEZ-OLIVEROS SÁNCHEZ DE RIV, BURGOS, el día 20/06/2007; inscrita el 02/08/2007.

CARGAS

- SERVIDUMBRE. servidumbre de paso y mantenimiento de instalaciones urbanísticas generales de la urbanización, que grava ésta finca.

Gravada la finca de éste número con 3 derechos de hipotecas, con IGUALDAD DE RANGO :GOLF SALDAÑA BURGOR, S.L., con la finalidad de antender a NECESIDADES DE CIRCULANTE, la mercantil "SALDAÑA GOLF RESIDENCIAL, S.L." ha convenido con las entidades financieras la contratación simultánea de diversos préstamos y un crédito. Todas estas operaciones constituyen un negocio unitario en cuanto a su finalidad, pero separado en cuanto a las operaciones por cada una de las Entidades Financieras, garantizándose cada una de ellas con la hipoteca sobre la finca de éste número y otra.

PRIMERA HIPOTECA: A favor de CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS. Es para garantizar la devolución del capital prestado, es decir UN MILLON CIENTO CINCUENTA Y UN MIL EUROS concedido por dicha CAJA; RESPONDERA ESTA FINCA: Principal: NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS OCHO EUROS CON DIEZ CENTIMOS. Intereses ordinarios: CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CENTIMOS. Intereses moratorios: CIENTO OCHENA Y DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTIMOS. Costas y gastos: CIENTO CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON VEINTIUN CENTIMOS. Prestaciones accesorias: NUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON OCHO CENTIMOS. Tasación.: 5.773.809,39 EUR. TASADA A EFECTOS DE SUBASTA EN CINCO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS NUEVE EUROS CON TREINTA Y NUEVE CENTIMOS. Formalizada en escritura con fecha 25/06/10, autorizada en BURGOS, por DON JOSÉ MARÍA GÓMEZ-OLIVEROS SÁNCHEZ DE RIV, nº de protocolo 2.473.Inscripción 3ª, del tomo 4.031, libro 18, folio 196 con fecha 28/09/2010.

CEDIDO EL DERECHO DE HIPOTECA de la inscripción 3ª de Caja de Ahorros Municipal de Burgos, actualmente como sucesora universal CAIXABANK SA, a favor de ADRINOS S.L. por título de cesión de préstamo hipotecario. Formalizada en escritura con fecha 25/07/17, autorizada en MADRID, por DOÑA ALMUDENA ZAMORA IPAS, nº de protocolo 2.861.Inscripción 4ª, del tomo 4.112, libro 21, folio 104 con fecha 09/02/2018.

SEGUNDA HIPOTECA: A favor de CAJA DE VITORIA Y ALAVA. Es para garantizar la devolución del capital prestado, es decir hasta la cantidad máxima de UN MILLON CINCUENTA Y SIETE MIL EUROS; RESPONDERA ESTA FINCA: IMPORTE PRESTAMO: OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL EUROS.- INTERESES: CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA EUROS.- INTERESES DEMORA: DOSCIENTOS DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA EUROS.- COSTAS Y GASTOS: OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS EUROS.- TASADA A EFECTOS DE SUBASTA EN UN MILLON TRESCIENTOS TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS VEINTE EUROS.- Formalizada en escritura con fecha 25/06/10, autorizada en BURGOS, por DON JOSÉ MARÍA GÓMEZ-OLIVEROS SÁNCHEZ DE RIV, nº de protocolo 2.473.Inscripción 3ª, del tomo 4.031, libro 18, folio 196 con fecha 28/09/2010.

CEDIDO EL DERECHO DE HIPOTECA de la inscripción 3ª de Caja de Ahorros de Vitoria y Álava actualmente como sucesora universal KUTXABANK SA, a favor de ADRINOS S.L. por título de cesión de préstamo hipotecario. Formalizada en escritura con fecha 22/12/17, autorizada en BURGOS, por DON JOSÉ MARÍA GÓMEZ-OLIVEROS SÁNCHEZ DE RIV, nº de protocolo 3.886.Inscripción 5ª, del tomo 4.208, libro 22, folio 96 con fecha 14/02/2018.

TERCERA HIPOTECA: A favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A. En garantía del pago del saldo resultante al cierre de la cuenta de crédito, sin perjuicio de la responsabilidad personal y universal, saldo a su cierre de la cuenta de crédito garantizada, hasta un máximo de CUATROCIENTOS MIL EUROS.- RESPONDERA ESTA FINCA: PRINCIPAL: TRESCIENTOS TREINTA MIL EUROS.- INTERESES ORDINARIOS: DIECIOCHO MIL CIENTO CINCUENTA EUROS. INTERESES MORATORIOS: SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS EUROS; COMISIONES: DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS; y COSTAS Y GASTOS: CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS EUROS.- TASADA A EFECTOS DE SUBASTA EN TRESCIENTOS TREINTA MIL EUROS.- Formalizada en escritura con fecha 25/06/10, autorizada en BURGOS, por DON JOSÉ MARÍA GÓMEZ-OLIVEROS SÁNCHEZ DE RIV, nº de protocolo

2.473.Inscripción 3ª, del tomo 4.031, libro 18, folio 196 con fecha 28/09/2010.

- AFECCIÓN. AFECTA por 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre T.P. y A.J.D.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del dia anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Burgos, 11:33 del 11 de Diciembre de 2018.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.esmailto:dpo@corpme.es

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (articulo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do.

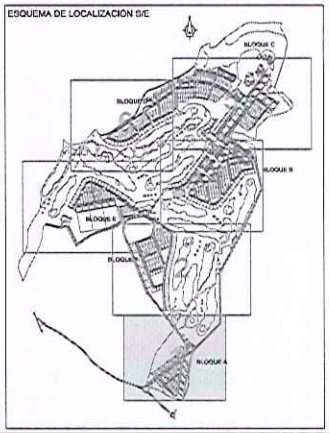
3-. PLANOS PROYECTO DE URBANIZACIÓN 2005

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

LEYENDA

- PARCELA TERCIARIO
- PARCELA EQUIPAMIENTO
- PARCELA ESPACIOS LIBRES
- PARCELA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
- PARCELA VIVIENDA COLECTIVA BLOQUE
- PARCELA VIVIENDA COLECTIVA HILERA
- PARCELA VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA
- ADOQUÍN ORIGINAL TERANA EN ACERA
- ADOQUÍN ORIGINAL TEGULA EN APARCAMIENTO
- ADOQUÍN ORIGINAL TERANA EN PASOS DE CEBRA ELEVADOS Y CALLES DE COEXISTENCIA
- LOSA VULCANO EN ACERA
- AGLOMERADO EN CALZADA
- JARDÍN EN VIARIO
- CAMINO AUXILIAR ZAHORRA ARTIFICIAL
- BANCO
- PAPELERA
- CONTENEDORES
- LÍMITE DE SECTOR
- ÁRBOL
- LUMINARIA VIARIO 250w VSAP BÁCULO H=9m.
- LUMINARIA VIARIO 150w VSAP BÁCULO H=6m.
- LUMINARIA PASEO 100w VSAP BÁCULO H=4m.
- GAVIÓN
- BERMA
- FUENTE

ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN S/E



PROYECTO DE URBANIZACIÓN SALDAÑA GOLF (SALDAÑA DE BURGOS)

TITULO

ZONIFICACIÓN Y MOBILIARIO URBANO PLANTA GENERAL

ESCALA: 0m 10m 20m 30m 40m 50m — 1:1.000	Nº PLANO: 3
FECHA: OCTUBRE DE 2004	HOJA: 1 de 6

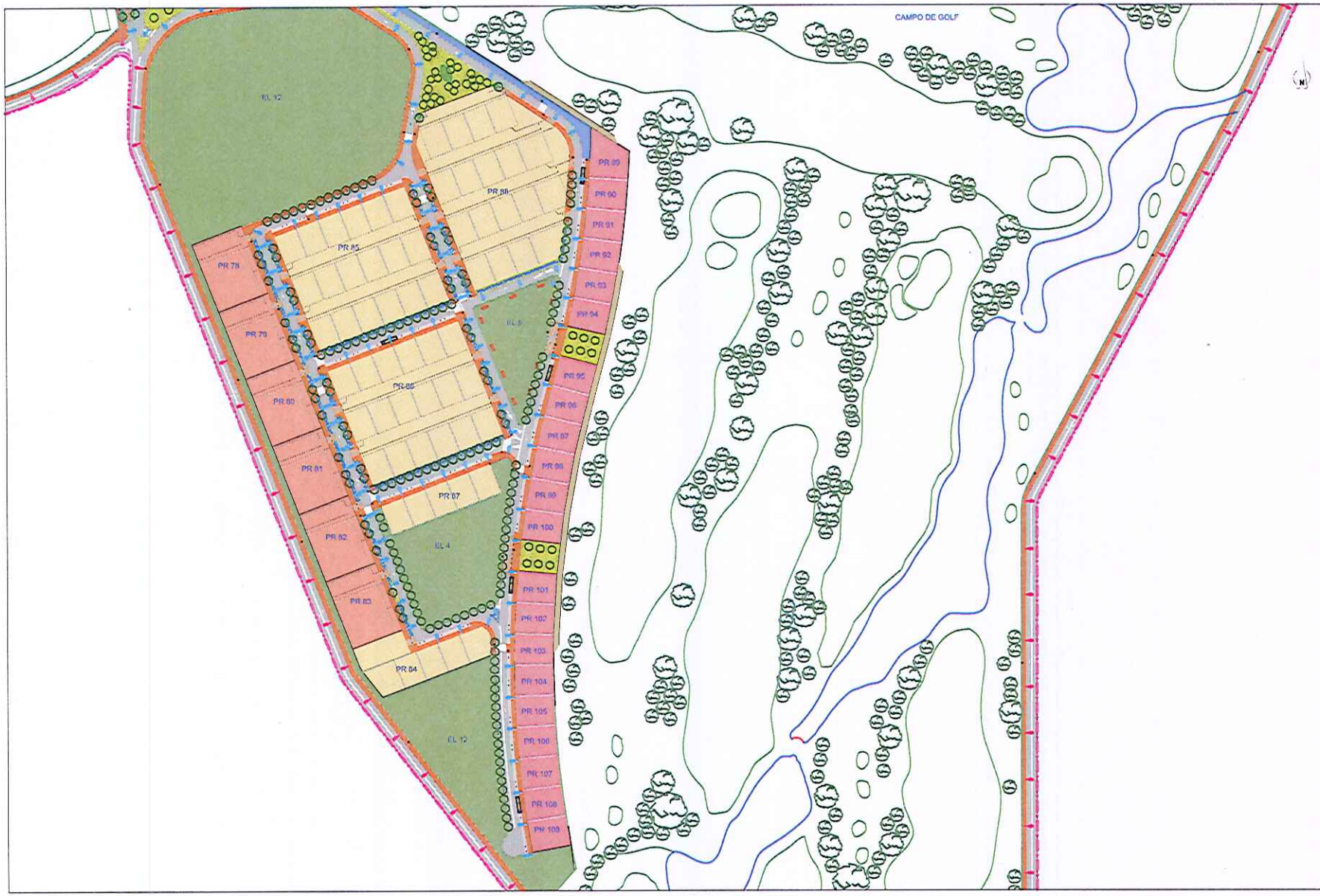
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN SALDAÑA GOLF

AUTORES DEL PROYECTO

PROINTIC

David Hernández Sobrino
I.C.C.P. Col. Nº11.746

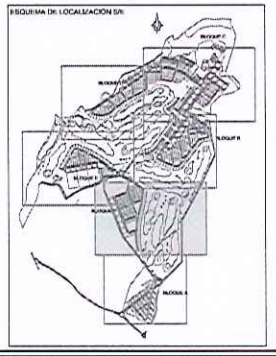
Jose Manuel Martínez Barrio
I.C.C.P. Col. Nº5.846



LEYENDA

- PARCELA TERCIARIO
- PARCELA EQUIPAMIENTO
- PARCELA ESPACIOS LIBRES
- PARCELA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
- PARCELA VIVIENDA COLECTIVA BLOQUE
- PARCELA VIVIENDA COLECTIVA HILERA
- PARCELA VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA
- ADOQUÍN ORIGINAL TERRANA EN ACERA
- ADOQUÍN ORIGINAL TEGULA EN APARCAMIENTO
- ADOQUÍN ORIGINAL TERRANA EN PASOS DE CEBRA ELEVADOS Y CALLES DE COEXISTENCIA
- LOSA VULCANO EN ACERA
- AGLOMERADO EN CALZADA
- JARDÍN EN VIARIO
- CAMINO AUXILIAR ZAHORRA ARTIFICIAL
- BANCO
- PAPELERA
- CONTENEDORES
- LÍMITE DE SECTOR
- ÁRBOL
- LUMINARIA VIARIO 250w VSAP BÁCULO H=9m.
- LUMINARIA VIARIO 150w VSAP BÁCULO H=6m.
- LUMINARIA PASEO 100w VSAP BÁCULO H=4m.
- GAVIÓN
- BERMA
- FUENTE

ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN S/N



PROYECTO DE URBANIZACIÓN SALDAÑA GOLF (SALDAÑA DE BURGOS)

TITULO

ZONIFICACIÓN Y MOBILIARIO URBANO PLANTA GENERAL

ESCALA: 0m 10m 20m 30m 40m 50m — 1:1.000

Nº PLANO: 3

FECHA: OCTUBRE DE 2004

HOJA: 2 de 6

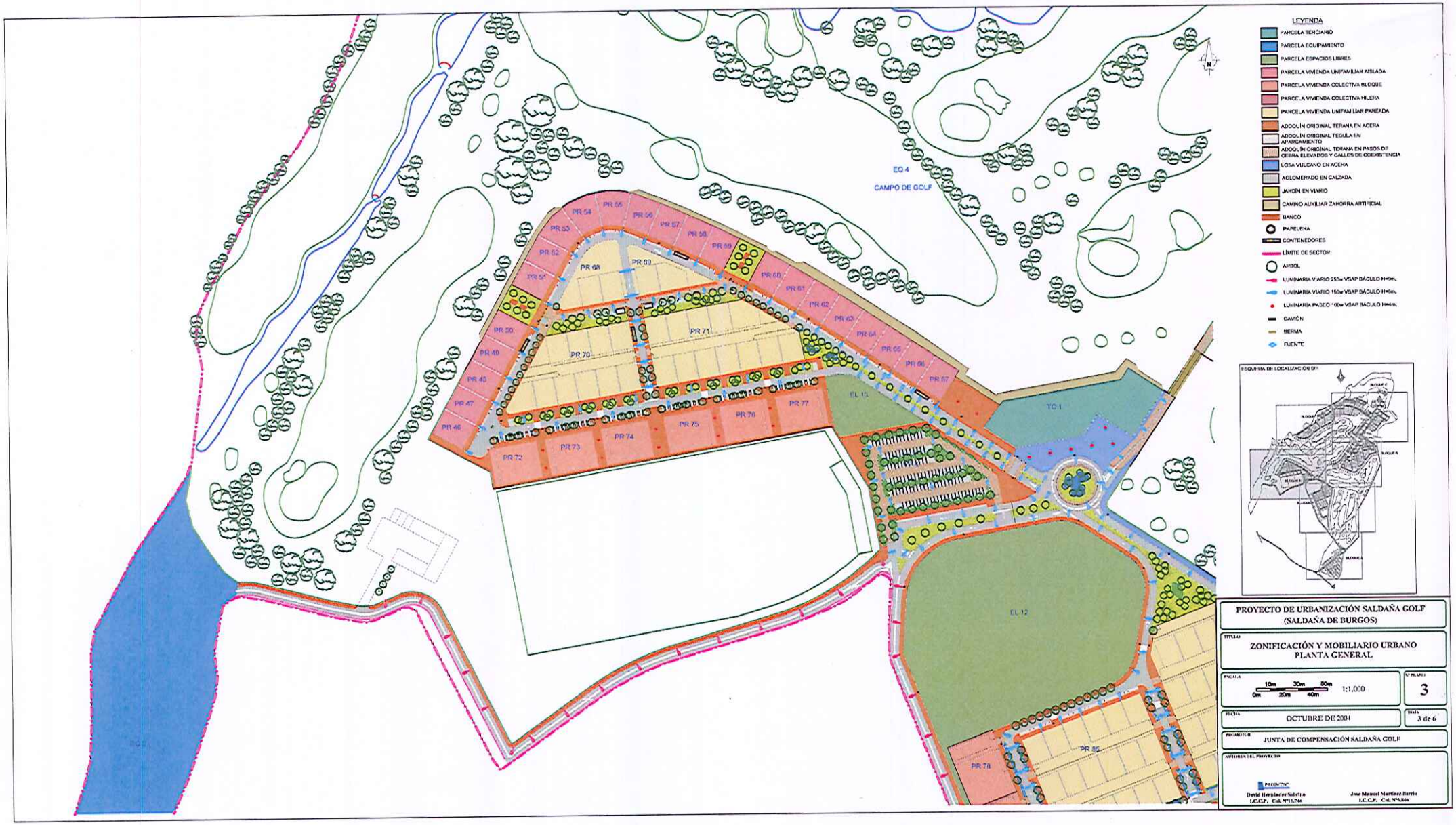
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN SALDAÑA GOLF

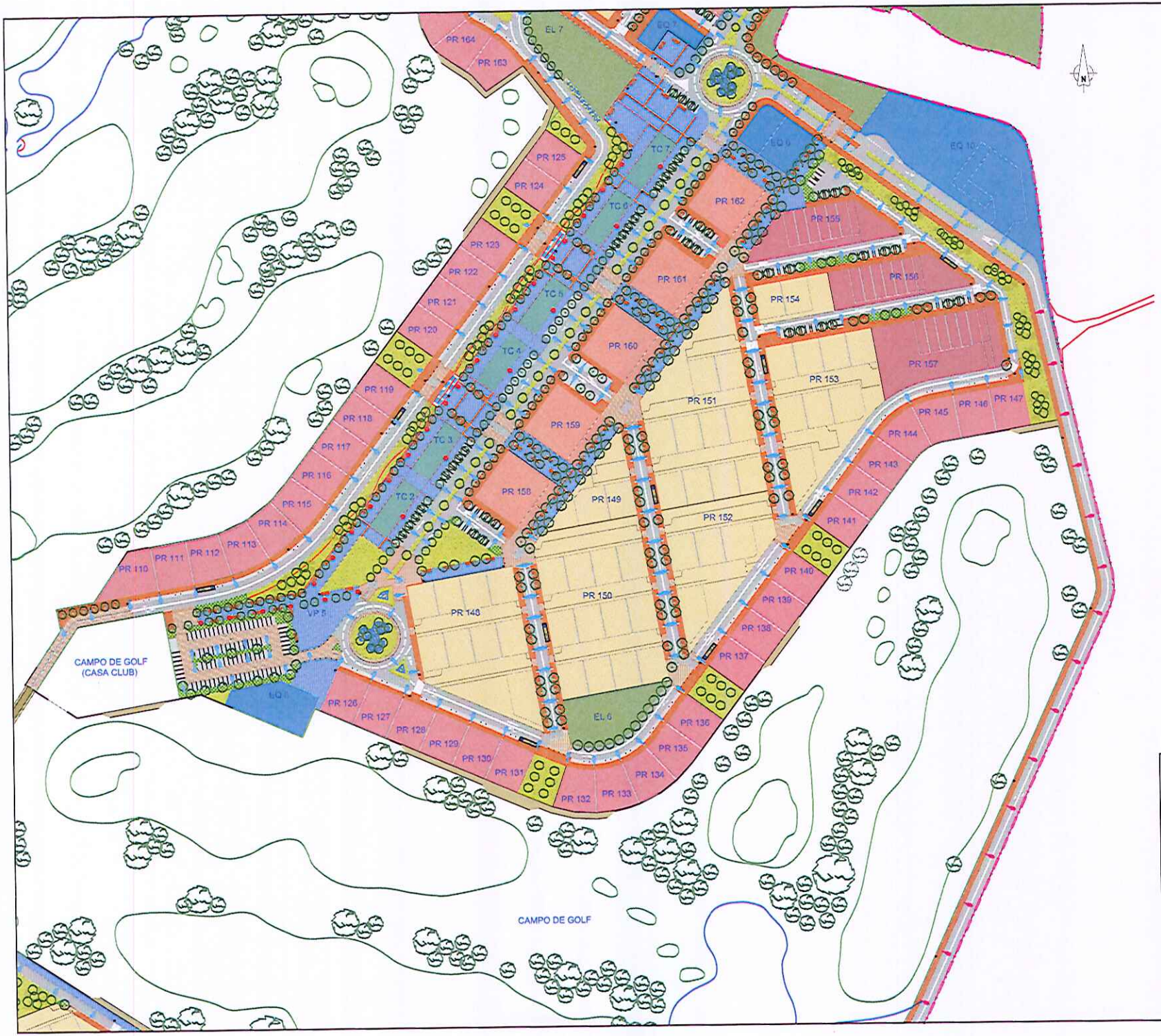
AUTORES DEL PROYECTO

PROYECTIC

David Hernández Sobrino
I.C.C.P. Col. Nº11.746

José Manuel Martínez Barrio
I.C.C.P. Col. Nº9.846

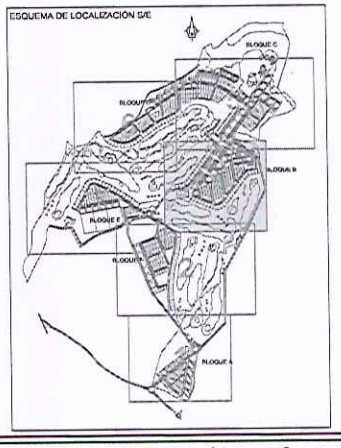

LEYENDA
PARCELA TERCIARIO
PARCELA EQUIPAMIENTO
PARCELA ESPACIOS LIBRES
PARCELA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
PARCELA VIVIENDA COLECTIVA BLOQUE
PARCELA VIVIENDA COLECTIVA HILERA
PARCELA VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA
ADOQUÍN ORIGINAL TERRAN EN ACERA
ADOQUÍN ORIGINAL TEGULA EN APARCAMIENTO
ADOQUÍN ORIGINAL TERRAN EN PASOS DE CEBRA ELEVADOS Y CALLES DE COEXISTENCIA
LOSA VULCANO EN ACERA
AGLOMERADO EN CALZADA
JARDÍN EN VIARIO
CAMINO AUXILIAR ZAHORRA ARTIFICIAL
BANCO
PAPELERA
CONTENEDORES
LÍMITE DE SECTOR
ARBOL
LUMINARIA VIARIO 250w VSAP BÁCULO H=9m.
LUMINARIA VIARIO 150w VSAP BÁCULO H=6m.
LUMINARIA PASEO 100w VSAP BÁCULO H=4m.
GAVIÓN
BERMA
FUENTE
ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN S/P.
EQ 4
CAMPO DE GOLF
PR 46
PR 47
PR 48
PR 49
PR 50
PR 51
PR 52
PR 53
PR 54
PR 55
PR 56
PR 57
PR 58
PR 59
PR 60
PR 61
PR 62
PR 63
PR 64
PR 65
PR 66
PR 67
PR 68
PR 69
PR 70
PR 71
PR 72
PR 73
PR 74
PR 75
PR 76
PR 77
PR 78
PR 85
EL 11
EL 12
TC 1
PROYECTO DE URBANIZACIÓN SALDAÑA GOLF
(SALDAÑA DE BURGOS)
TITULO
ZONIFICACIÓN Y MOBILIARIO URBANO
PLANTA GENERAL
ESCALA
1:1.000
Nº PLANO
3
FECHA
OCTUBRE DE 2004
HOJA
3 de 6
PROMOTOR
JUNTA DE COMPENSACIÓN SALDAÑA GOLF
AUTORES DEL PROYECTO
David Hernández Sobrino
I.C.C.P. Col. Nº11.746
José Manuel Martínez Barrio
I.C.C.P. Col. Nº9.866



LEYENDA

- PARCELA TERCIARIO
- PARCELA EQUIPAMIENTO
- PARCELA ESPACIOS LIBRES
- PARCELA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
- PARCELA VIVIENDA COLECTIVA BLOQUE
- PARCELA VIVIENDA COLECTIVA HILERA
- PARCELA VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA
- ADOQUÍN ORIGINAL TERANA EN ACERA
- ADOQUÍN ORIGINAL TEGULA EN APARCAMIENTO
- ADOQUÍN ORIGINAL TERANA EN PASOS DE CEBRA ELEVADOS Y CALLES DE COEXISTENCIA
- LOSA VULCANO EN ACERA
- AGLOMERADO EN CALZADA
- JARDÍN EN VIARIO
- CAMINO AUXILIAR ZAHORRA ARTIFICIAL
- BANCO
- PAPELERA
- CONTENEDORES
- LÍMITE DE SECTOR
- ÁRBOL
- LUMINARIA VIARIO 250w VSAP BÁCULO H=9m.
- LUMINARIA VIARIO 150w VSAP BÁCULO H=6m.
- LUMINARIA PASEO 100w VSAP BÁCULO H=4m.
- GAVIÓN
- BERMA
- FUENTE

ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN S/E



PROYECTO DE URBANIZACIÓN SALDAÑA GOLF
(SALDAÑA DE BURGOS)

TITULO
ZONIFICACIÓN Y MOBILIARIO URBANO
PLANTA GENERAL

ESCALA: 0m 10m 20m 30m 40m 50m — 1:1.000	Nº PLANO: 3
FECHA: OCTUBRE DE 2004	HOJA: 4 de 6

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN SALDAÑA GOLF

AUTORES DEL PROYECTO

PROINTEC

David Hernández Sobrino
I.C.C.P. Col. Nº11.746

Jose Manuel Martínez Barrio
I.C.C.P. Col. Nº5.846

4-. DOCUMENTACION FINALIZACION E INICIO ACTIVIDAD

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Manuel Martínez Barrio, colegiado nº 5846, con domicilio en Burgos.

EXPONE:
Como director de las obras de ejecución de la urbanización Saldaña Golf Residencial

CERTIFICA:
Que se encuentran ejecutadas las obras necesarias para permitir los accesos a las instalaciones del Campo de Golf.

El Arquitecto Técnico D. Alfonso Gil Pérez, colegiado en el C.O.A.A.T. de Burgos con el nº 1097, con domicilio en Saldaña de Burgos.

EXPONE:
Como director y coordinador de las obras de ejecución del Campo de Golf sito en el Plan Parcial Saldaña Golf Residencial,

CERTIFICA:
Que dichas obras han sido realizadas y terminadas según proyecto de ejecución del mismo.

Para que conste a los efectos oportunos firman el presente documento en Burgos a 12 de Mayo de 2008.

Fdo: D. Alfonso Gil Pérez

Fdo: D. Manuel Martínez Barrio

GOLF SALDAÑA DE BURGOS S.L., con C.I.F. B-09472507 y domicilio social en Avenida del Cid nº 4-1º C, 09005 de Burgos, como propietaria del Campo de Golf ubicado dentro del Plan Parcial de Saldaña de Burgos, (Burgos),

EXPONE que tras varios años de tramitaciones para la obtención de la Licencia Ambiental, con presentación de diversa documentación técnica, relativa al *Plan Parcial* en el que se encuadra al Campo de Golf, y documentación específica del mismo, y puesto que se considera que se ha cumplido con la tramitación adecuada del expediente, contando con todos los informes necesarios favorables, y puesto que las obras relativas al Campo de Golf y los accesos al mismo se encuentran terminados, (junto con el presente escrito se acompaña Certificación de Fin de Obra relativa al Campo de Golf y sus accesos y copia de la declaración de Impacto Ambiental del Plan Parcial que engloba al Campo de Golf), y en consecuencia,

SOLICITA que conforme a la normativa vigente actualmente, Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León (Ley 11/2003 de 8 de abril), por parte del excelentísimo Ayuntamiento de Saldaña de Burgos (Burgos), se conceda Licencia Ambiental que ampare la actividad del Campo de Golf, y simultáneamente se conceda Licencia de Inicio de dicha actividad.

En Saldaña de Burgos, a 12 de Mayo de 2008.

REGISTRO DE ENTRADA
Nº 24 / 13-5-2008
SALDAÑA DE BURGOS

Firmado: D. Félix Adrián Díez
Presidente de la Sociedad Golf de Saldaña de Burgos S.L.

Se adjunta cerificado técnico

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SALDAÑA DE BURGOS (BURGOS)

D. Fernando López-Enríquez Chillón, con D.N.I. nº 11943632-P, Secretario de la Federación de Golf de Castilla y León, por la presente **CERTIFICA:**

Que el Club Deportivo Golf Saldaña de Burgos, fue dado de alta por la Real Federación Española de Golf con la clave: 7769 en el año 2008.

Que con fecha 6 de agosto de 2008 se procedió a la medición y valoración del campo, por parte de la Real Federación Española de Golf y posteriormente el 8 de octubre del 2013 fue nuevamente medido y valorado.

Que desde la fecha de su federación en la Real Federación Española de Golf acoge parte de los Torneos que integran el calendario de competiciones oficial de la Federación de Golf de Castilla y León.

Y para que así conste a los efectos oportunos, lo firmo en Valladolid a 17 de octubre de 2018.

FEDERACIÓN DE GOLF DE CASTILLA Y LEÓN

Fdo: Fernando López-Enríquez Chillón
Secretario
Federación de Golf de Castilla y León

5-. ACUERDO APROBACIÓN REVISIÓN NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES SALDAÑA DE BURGOS

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

C. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO

Servicio Territorial de Burgos

ACUERDO de 28 de abril de 2011, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos, de aprobación definitiva de Revisión de NNSS (Normas Urbanísticas Municipales) Saldaña de Burgos. Expte.: 243-08w.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.– El Pleno del Ayuntamiento de Saldaña de Burgos aprobó inicialmente el documento de Normas Urbanísticas Municipales el 3 de diciembre de 2009.

Segundo.– En sesión plenaria de 29 de octubre de 2010 se acordó la aprobación provisional.

Tercero.– Con fecha 14 de febrero de 2011 se analizó el expediente por la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Urbanismo. El análisis se centró fundamentalmente en valorar la procedencia o no de la clasificación como suelo urbano no consolidado que se propone para los terrenos situados al norte del municipio, correspondientes al Sector Golf Saldaña y que ocupan una superficie aproximada de 150 hectáreas, en el que se ubicarían el Campo de Golf y las 723 viviendas propuestas. La Ponencia Técnica estimó necesario que, con carácter previo a emitir un pronunciamiento, se recabara informe de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Fomento sobre la clasificación urbanística de los terrenos correspondientes al Sector Golf Saldaña dado que, de un lado, el informe emitido el día 4 de febrero de 2011 por el Jefe de la Sección de Urbanismo es de carácter desfavorable a la aprobación del expediente por la clasificación propuesta como suelo urbano no consolidado de este Sector; pero, de otro lado, nos encontraríamos con que en este suelo se habrían llevado a cabo actuaciones de urbanización al objeto de dotarlo de servicios urbanos. Por ello, se acordó solicitar dicho informe a la Dirección General. Informe que debería pronunciarse, igualmente, sobre el alcance de la Memoria Ambiental.

Asimismo, en este dictamen de Ponencia Técnica se señalaban varias deficiencias en la documentación presentada (recogidas en el informe técnico del Jefe de la Sección de Urbanismo) y cuya subsanación se hacía necesaria. Siendo éstas:

- *Deberá aportarse informe favorable de la Demarcación de Ctras. del Estado.*
- *La remisión a la Ordenación Asumida debe ser más específica, concretando expresamente los aspectos modificados (Art. 169).*
- *Se agradecería que las Leyendas de los planos no fueran repetitivas ajustándose al contenido de cada plano.*

- *El Título V, Capítulo 4 «Áreas de Planeamiento Asumido» no encuentra su transcripción en la normativa. Deberá resolverse su ausencia.*
- *Las fichas de SU_{NC} ED-1 y ED-2 deben hacer referencia al núcleo de Ventas y no de Saldaña.*
- *La ficha del SU_{CN} «Golf-Saldaña» consigna una edificabilidad errónea respecto a la Memoria vinculante (1.145,25 m² frente a 159.256 m²). Deberá corregirse.*
- *Se deberá cambiar la denominación del tramo de Ctra desde la glorieta hasta la instalación de la JCyL a SC-BU-18.*
- *En cuanto a la última documentación aportada, falta el Plano PI-02-2 (E: 1/2000) que se relaciona en el índice. Tampoco hay planos de servicios del sector de SU_{NC} «Golf-Saldaña».*

Cuarto.– Con fecha 31 de marzo de 2011 se emite informe por el Director General de Urbanismo, que se pronuncia sobre la clasificación urbanística que deben tener los terrenos correspondientes al Sector Golf Saldaña y sobre el alcance de la Memoria Ambiental.

Quinto.– Con fecha 25 de febrero de 2011 se emite informe de la Demarcación de Carreteras del Estado, que contiene un pronunciamiento favorable. A su vez el día 7 de abril de 2011 el pleno del Ayuntamiento de Saldaña aprobó nuevos documentos en los que se han efectuado diversas correcciones al efecto de subsanar los defectos señalados en el informe de Ponencia Técnica (recogidos en el último párrafo del Antecedente Tercero). Estos documentos corregidos se componen de nuevos textos de Memoria Vinculante y Normativa y nuevos Planos, tanto de información como de ordenación. Entre estos nuevos planos ahora aportados se encuentran los planos PI-04.3a y PI.04.3b, de Servicios Urbanos del Sector Golf Saldaña y PI-08.1, de documentación fotográfica de este ámbito.

Sexto.– A su vez, con fecha 11 de abril de 2011 el Ayuntamiento remite documentación (Memoria y Planos) correspondiente a la ordenación detallada del Sector Golf Saldaña.

Séptimo.– La Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Urbanismo ha emitido informe en fecha 12 de abril de 2011.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.– La competencia para conocer el presente asunto corresponde a la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos, conforme a lo establecido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (Arts. 54, 55 y 138) y en el Decreto 22/2004, de 29 de enero, que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Arts. 160, 161, 163 y 409).

Segundo.– El análisis del presente expediente debe abarcar dos aspectos: 1) si es correcta la clasificación de suelo que se contiene en estas Normas Urbanísticas Municipales, a la vista de la documentación obrante en el expediente y del informe emitido por el Director General de Urbanismo el día 31 de marzo de 2011 y 2) si la documentación remitida por el Ayuntamiento con posterioridad a la Ponencia Técnica de 14 de febrero de 2011 subsana los defectos señalados en el informe de dicha Ponencia Técnica.

1) Clasificación del Suelo.

El municipio de Saldaña de Burgos regula su régimen urbanístico mediante unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente el día 2 de noviembre de 1999.

Con fecha 3 de diciembre de 2002 la Comisión Territorial de Urbanismo aprobó una Modificación Puntual de dichas Normas Subsidiarias al objeto de reclasificar a suelo urbanizable una superficie de 152,50 Ha. de suelo no urbanizable, con destino deportivo y residencial (Expte. 89/01w).

La ordenación detallada de esta superficie fue establecida mediante Plan Parcial, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 6 de mayo de 2004 (Expte. 144/03w).

Por su parte, los Proyectos de Actuación y Urbanización fueron aprobados por el Ayuntamiento de Saldaña de Burgos por acuerdo de 24 de mayo de 2005.

El documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias fue impugnado, primero en alzada y después ante la jurisdicción contencioso-administrativa, recayendo Sentencia de 20 de enero de 2006 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, que declara la nulidad de dicha modificación. Sentencia que fue recurrida en casación, habiendo dictado el Tribunal Supremo Sentencia de 25 de marzo de 2010, que confirma la misma. La citada Sentencia de 20 de enero de 2006 declaró la nulidad de la Modificación Puntual que posibilitaba la reclasificación del ámbito de suelo rústico a suelo urbanizable. El motivo que determinó esta declaración de nulidad fue la inadecuación del procedimiento seguido al efecto, puesto que el cambio propuesto debió tramitarse a través del procedimiento de Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales y no a través de una mera Modificación Puntual del planeamiento municipal. También señalaba esta Sentencia que no resultaba correcto reclasificar como urbanizable suelo no urbanizable con protección paisajística.

Por tanto, el procedimiento a través del cual debía tramitarse la reclasificación pretendida es el de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal. Revisión de Normas que se ha llevado a efecto por el Ayuntamiento y que es el documento que ahora se analiza.

Paralelamente al procedimiento judicial se habrían llevado a cabo actuaciones de urbanización en función del Plan Parcial aprobado en su día y de los subsiguientes Proyectos de Actuación y de Urbanización. Así, en el Apartado 3.2 de la Memoria Vinculante se recoge que *«...la transformación del suelo urbanizable operada en ejecución del Plan Parcial aprobado por la Comisión Territorial de Burgos en fecha 6 de mayo de 2004, no ha llegado a culminar en el cambio de clasificación a suelo urbano consolidado, que se produce con la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento, debido a una sentencia judicial que anula el planeamiento general. Sin embargo, en ejecución del planeamiento legalmente aprobado, se han realizado unas obras de urbanización que han implantado las dotaciones urbanísticas precisas para que los terrenos adquieran la condición de urbanos».*

Como se ha señalado en el Antecedente Tercero, la Ponencia Técnica de la CTU en su reunión del pasado 14 de febrero de 2011 acordó solicitar informe a la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Fomento respecto de cómo debían considerarse los terrenos del sector Golf Saldaña a efectos de su clasificación urbanística y cuál debía ser el alcance de la Memoria Ambiental. Informe que ha sido emitido por el Director General de Urbanismo en fecha 31 de marzo de 2011. El Director General se muestra en desacuerdo con el análisis realizado por el Jefe de Sección de Urbanismo del Servicio Territorial de Fomento. Así, indica que este informe (del Jefe de Sección) sustenta su juicio global desfavorable sobre opiniones basadas en la presunción errónea de que los terrenos del ámbito «Saldaña Golf» se clasifican como suelo urbanizable (y aplicándoles

las reglas correspondientes) cuando lo cierto es que las NUM los recogen como suelo urbano no consolidado. Señala, asimismo, que si el Ayuntamiento acredita que los terrenos cumplen las condiciones para ser clasificados como suelo urbano, las Normas Urbanísticas Municipales, cumpliendo el Art. 23 del Reglamento de Urbanismo, tienen que incluir dicha clasificación entre sus determinaciones de ordenación general, en aplicación del principio que la Jurisprudencia ha denominado «la fuerza normativa de lo fáctico», según el cual la realidad física se impone a la Administración, local o autonómica, que no puede desconocerla válidamente; es por ello que no puede hacerse abstracción de la realidad física de que los terrenos están objetivamente dotados de los servicios necesarios para ser –de forma reglada– clasificados como cuelo urbano, conforme al principio de la fuerza normativa de lo fáctico, que quedaría de otra forma desatendido.

Este informe del Director General de Urbanismo se pronuncia, asimismo, sobre diversos aspectos de la Memoria Ambiental que pueden resultar confusos. Así, la Consejería de Medio Ambiente determina aprobar la citada Memoria Ambiental para, a continuación, efectuar una serie de consideraciones críticas al documento de Normas Urbanísticas. Ante las dudas suscitadas el Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León formuló consulta a la Consejería de Medio Ambiente respecto de la interpretación que debía darse a determinadas observaciones contenidas en dicha Memoria. Consulta que ha sido respondida por la Directora General de Prevención Ambiental en fecha 4 de febrero de 2011. Aspectos, a su vez, sobre los que se pronuncia ahora el informe del Director General de Urbanismo.

Cuestiona la Memoria Ambiental la propuesta contenida en las Normas Urbanísticas de Saldaña de Burgos por los cambios estructurales que generará en el territorio dada la gran extensión del ámbito Saldaña Golf, con un elevado consumo de suelo e impacto visual. Respecto a este punto señala el informe del Director General que dichos cambios ya se han producido con la urbanización de estos terrenos (razón por la que ahora se les asigna la categoría de suelo urbano no consolidado), por lo que la ordenación contenida en las presentes Normas Urbanísticas no generará nuevos impactos sobre el territorio. Cuestiona, igualmente, que se haya asignado una superficie arbolada a un Sistema General de Espacios Protegidos, considerando más acertada su clasificación como suelo rústico de protección natural. Sobre este particular indica el informe citado que dicha posibilidad es una opción que tiene el Ayuntamiento con arreglo a la normativa urbanística, con la única finalidad de obtener los terrenos para la propiedad pública; terrenos que van a gozar de una protección igual a la que tendrían si su clasificación fuera la de suelo rústico de protección natural. Contiene, asimismo, la Memoria Ambiental consideraciones relativas al análisis de riesgos naturales vinculado a las avenidas fluviales. Se señala al respecto que el organismo competente en la materia es la Confederación Hidrográfica del Duero, habiendo de estarse a lo que se establezca por el mismo –como así reconoce la propia Directora General de Prevención Ambiental–, habiendo informado favorablemente las presentes Normas Urbanísticas dicho organismo de cuenca. La última de las cuestiones que precisaban aclaración se refería a la alusión realizada a las Directrices de Ordenación del Area Urbana de Burgos, Directrices que a fecha actual no han sido aprobadas por lo que no resultan de aplicación.

Concluye el citado informe del Director General de Urbanismo señalando que ni en el informe técnico suscrito por el jefe de la sección de urbanismo del servicio territorial de fomento ni en la memoria ambiental se contienen argumentos con los cuales la C.T.U. pudiera denegar la aprobación definitiva de las N.U.M. de Saldaña de Burgos, sin perjuicio de la necesidad de que previamente a la misma se subsanen las deficiencias concretas

citadas en el informe técnico, y se justifiquen aquellos aspectos que pudieran –en su caso– apartarse de los criterios de la Memoria Ambiental.

La Comisión Territorial de Urbanismo comparte y hace suyos los argumentos contenidos en el citado informe del Director General de Urbanismo, considerando correcta la propuesta de ordenación contenida en las Normas Urbanísticas Municipales de Saldaña de Burgos.

Así pues nos encontraríamos con que la clasificación de suelo contenida en las Normas Urbanísticas Municipales de Saldaña de Burgos sería correcta, puesto que en el suelo ocupado por el Sector Golf Saldaña se habrían llevado a cabo actuaciones de urbanización que le han dotado de los servicios urbanos necesarios, exigidos en el Art. 23 del Reglamento de Urbanismo: *«... deben clasificarse como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que por tanto cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica...»*. Ello, en aplicación del principio que la Jurisprudencia ha denominado «la fuerza normativa de lo fáctico», según el cual la realidad física se impone a la Administración.

Por su parte, la existencia de estos servicios se constata en los planos aprobados por el Ayuntamiento en sesión de 7 de abril de 2011, siendo éstos: PI-04.3a.– Abastecimiento de Agua/Saneamiento; PI-04.3b.– Electricidad y Alumbrado Público/Pavimentación y PI-08.1.– Documentación Fotográfica.

2) Subsanación de Deficiencias.

Una vez establecido lo anterior debe analizarse si la documentación remitida por el Ayuntamiento con posterioridad a la reunión de la Ponencia Técnica de 14 de febrero de 2011 corrige los defectos señalados en el informe emitido en dicha sesión, y recogidos en el último párrafo del Antecedente de Hecho Tercero de la presente Resolución.

- En lo relativo al informe de la Demarcación de Carreteras del Estado, se ha aportado al expediente informe de 25 de febrero de 2011 que contiene un pronunciamiento favorable.

- A su vez el día 7 de abril de 2011 el Pleno del Ayuntamiento de Saldaña aprobó nuevos documentos a los que se han efectuado diversas correcciones. Estos documentos corregidos se componen de nuevos textos de Memoria Vinculante y Normativa y nuevos Planos, tanto de información como de ordenación.

  A la vista de las correcciones efectuadas se entienden subsanadas las deficiencias que se habían señalado en este aspecto.

  En lo relativo a la ordenación detallada del sector «Golf Saldaña», como se ha señalado con anterioridad, la ordenación detallada de esta superficie fue establecida mediante Plan Parcial, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 6 de mayo de 2004 (Expte. 144/03w). Plan Parcial que posteriormente devino nulo ya que la Sentencia de 20 de enero de 2006 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León declara nula la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Saldaña de la que pendía este Plan Parcial (expte. 89/01w). La ficha del Sector contenida en el documento de Normas Urbanísticas Municipales que ahora se examina recoge que se

mantiene la ordenación detallada correspondiente a la urbanización existente, la cual fue establecida por el citado Plan Parcial, introduciendo las siguientes modificaciones: clasificación de un Sistema General de Espacios Protegidos en el extremo norte del sector; Consideración como Sistema General de Vías Públicas la conexión viaria en el Sistema General de Espacios Protegidos señalado y la carretera BU-804, la cesión para espacio libre de uso público de la parcela EL-10; señalamiento y cesión de la reserva para equipamientos, parcelas EQ-1, EQ-2 y EQ-3 como de titularidad pública; y señalamiento y cesión de todos los viales de acceso a las parcelas residenciales, espacios libres y equipamientos de uso público como de titularidad pública.

Por parte de los representantes municipales –alcaldesa y redactor del documento– se manifiesta que la ordenación detallada que contienen estas normas es la que ya fue establecida por el Plan Parcial citado. Que esta circunstancia no hace otra cosa sino recoger la realidad existente: la urbanización existente se ha llevado a cabo con arreglo a la ordenación contenida en dicho Plan Parcial.

En cuanto a la densidad de viviendas, se halla establecida en 5,20 viviendas/hectárea. Actualmente el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece una densidad mínima de 10 viviendas por hectárea, por lo que se halla por debajo de dicho parámetro. Por el arquitecto redactor se señala que no se puede aumentar el número de viviendas, puesto que las redes de servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, etc.), que se han ejecutado en aplicación de la ordenación contenida en el Plan Parcial, están dimensionadas para el número de viviendas que preveía dicho Plan Parcial (723). El incremento en el número de éstas pondría en peligro la prestación de los correspondientes servicios urbanos.

De otro lado, en lo que respecta al porcentaje de reserva para viviendas con protección pública se halla establecido en el 10% para este Sector Golf Saldaña. Por parte de la alcaldesa y del arquitecto redactor se expone que este porcentaje se ha reducido al 10% en aplicación de la posibilidad establecida en el Art. 122.2, letra e), punto 1.º del Reglamento de Urbanismo, puesto que con dicho porcentaje queda suficientemente cubierta la necesidad existente en el municipio de vivienda de protección pública, al no existir actualmente demanda en el municipio de este tipo de vivienda. Este porcentaje del 10% que se fija para el sector Golf Saldaña es el mismo que se establece para los otros dos sectores de suelo urbano no consolidado, que se ubican en el núcleo de Ventas de Saldaña –Sectores ED-1 y ED-2–, que junto con la reserva del 30% prevista en los sectores de suelo urbanizable satisface ampliamente la posible demanda de este tipo de vivienda para un municipio de estas características.

A la vista de las razones aducidas por los representantes municipales, la Comisión Territorial de Urbanismo considerada adecuadas la densidad de viviendas para este Sector, así como el porcentaje de reserva para viviendas con protección pública, aplicables a los tres sectores de suelo urbanos no consolidado que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

Si bien lo anterior, el Art. 160 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León indica que deben remitirse tres ejemplares de la documentación técnica, debidamente diligenciados, junto con su soporte informático, también diligenciado. Tras el informe emitido por la Ponencia Técnica de 14 de febrero de 2011, el Pleno del

Ayuntamiento de Saldaña aprobó el 7 de abril de 2011 nuevos documentos en los que se han efectuado diversas correcciones al efecto de subsanar los defectos señalados en dicho informe (recogidos en el último párrafo del Antecedente Tercero). Estos documentos corregidos se componen de nuevos textos de Memoria Vinculante y Normativa y nuevos Planos, tanto de información como de ordenación. Asimismo, se aprobaron los documentos correspondientes a la ordenación detallada del Sector de Suelo Urbano No consolidado «Golf Saldaña», compuesto por un Anexo y planos.

Todos estos documentos se han aportado en un único ejemplar. Conforme exige el Art. 160 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León deben remitirse tres ejemplares de la documentación técnica, debidamente diligenciados, junto con su soporte informático, también diligenciado. Por ello, deben aportarse dos ejemplares diligenciados más junto con el soporte informático correspondiente (Art. 160.2 del Reglamento de Urbanismo).

Asimismo, el certificado de la Secretaria Municipal correspondiente al Pleno de 7 de abril de 2011 no recoge que en dicha sesión fue aprobada la documentación de ordenación detallada del sector «Golf Saldaña», debiendo aportarse un nuevo certificado que recoja expresamente este extremo.

A la vista de lo indicado en los anteriores Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho la Comisión Territorial de Urbanismo adoptó el siguiente

ACUERDO:

Aprobar definitivamente el documento de Normas Urbanísticas Municipales de Saldaña de Burgos (Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal).

No obstante, de conformidad con lo previsto en el Art. 161.3, b) 1.º del Reglamento de Urbanismo *se condiciona la efectividad de su aprobación, y por tanto, su publicación y entrada en vigor,* a que se subsanen las siguientes deficiencias:

- Conforme exige el Art. 160 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León deben remitirse dos ejemplares más de la documentación técnica, debidamente diligenciados, junto con su soporte informático, también diligenciado.

- Asimismo, el certificado de la Secretaria Municipal, correspondiente al Pleno de 7 de abril de 2011 debe recoger expresamente que en dicha sesión fue aprobada la documentación de ordenación detallada del sector «Golf Saldaña», conforme se refleja en las diligencias estampadas en la misma.

Según lo recogido en el. 161.3, b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Ayuntamiento debe dar cumplimiento a la/s condición/es exigida/s en el punto anterior y presentar la documentación correspondiente en un plazo de tres meses, contados desde la recepción del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo. El transcurso de dicho plazo sin que se cumpla esta obligación dará lugar a la caducidad del expediente conforme a lo recogido en el Art. 161.4 del Reglamento de Urbanismo, en relación con el Art. 92.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. A tal efecto, la comunicación del Acuerdo de CTU sirve de advertencia de caducidad al Ayuntamiento.

La presente aprobación se realiza al amparo de lo establecido en el artículo 54.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, con carácter condicionado, conforme a lo dispuesto en el Art. 161.3, b) del Reglamento de Urbanismo. Para su entrada en vigor, conforme a los artículos 60 y 61 de dicha Ley, se procederá por esta C.T.U. a las oportunas publicaciones en el «Boletín Oficial de Castilla y León», una vez se de cumplimiento a las condiciones establecidas.

ANEXO

Primero.– En orden a dar cumplimiento a la condición establecida por la CTU, y señalada con anterioridad, el Ayuntamiento presenta en fecha 27 de mayo de 2010 dos ejemplares de la documentación técnica diligenciada, junto con su soporte informático, y certificado municipal relativo a la aprobación de los documentos de Ordenación Detallada del Sector «Golf Saldaña» en Pleno de 7 de abril de 2011.

Segundo.– Examinada dicha documentación, se consideró que no daba cumplimiento al acuerdo de CTU, al hallarse incorrectamente diligenciada. Dicho extremo se señaló al Ayuntamiento mediante escrito de 2 de junio de 2011.

Tercero.– Con fecha 9 de junio de 2011 el Ayuntamiento remite nuevamente la documentación exigida por la CTU, una vez subsanadas las deficiencias que existían en la presentada el 27 de mayo de 2010.

Cuarto.– A la vista de la última documentación remitida por el Ayuntamiento, se considera que se ha dado cumplimiento a la condición establecida por la CTU, procediendo la aprobación definitiva del presente expediente y realizando las correspondientes notificaciones y la publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

Contra el presente Acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, de conformidad con el artículo 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. El recurso contencioso-administrativo se interpondrá, de conformidad con el artículo 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la publicación del presente acuerdo en el «Boletín Oficial de Castilla y León», de acuerdo con lo establecido en los artículos 10, 14.1 y 16, respectivamente, de la citada Ley 29/1998. Sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Burgos, 20 de junio de 2011.

El Secretario,
Fdo.: Juan C. Valdivielso Ausín

V.º B.º
El Presidente,
Fdo.: José Luis Ventosa Zúñiga

6-. PO-4 ORDENACIÓN DETALLADA- SUNC, REGULACIÓN DE USOS

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

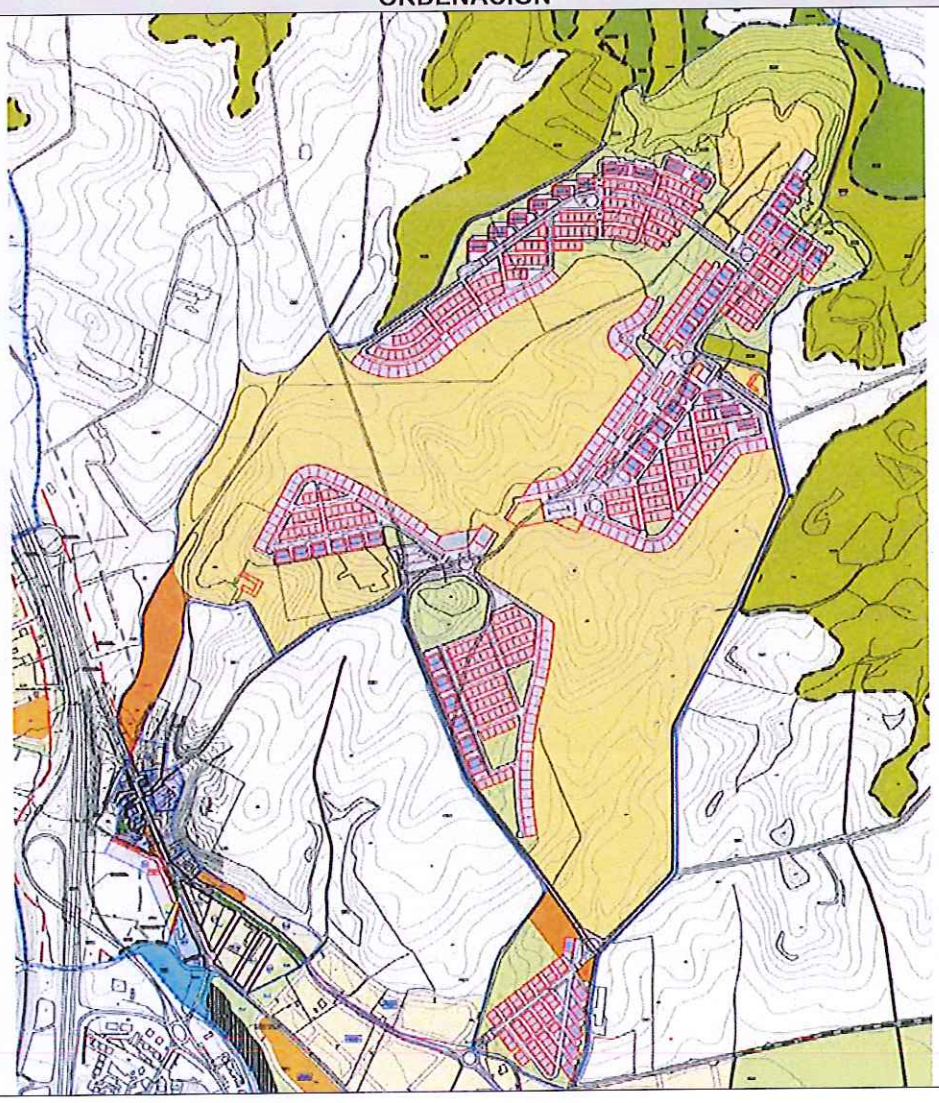
FICHA DE SECTOR. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
NÚCLEO :	SALDAÑA DE BURGOS	SUPERFICIE TOTAL:	1.510.249,14 m²
CLASIFICACIÓN:	URBANO NO CONSOLIDADO	USO PREDOMINANTE:	RESIDENCIAL
DENOMINACIÓN:	**Golf-Saldaña**	USOS PROHIBIDOS:	Industrial
SUPERFICIE S.G. (m2)	119.671 m²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²/ha)	1.145,25
Nº MÁXIMO VIV.	723	DENSIDAD MÁXIMA (viv/ha)	5,20
Nº MÍNIMO VIV.	723	DENSIDAD MÍNIMA (viv/ha)	5,20
PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA			2 años
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL			10 %

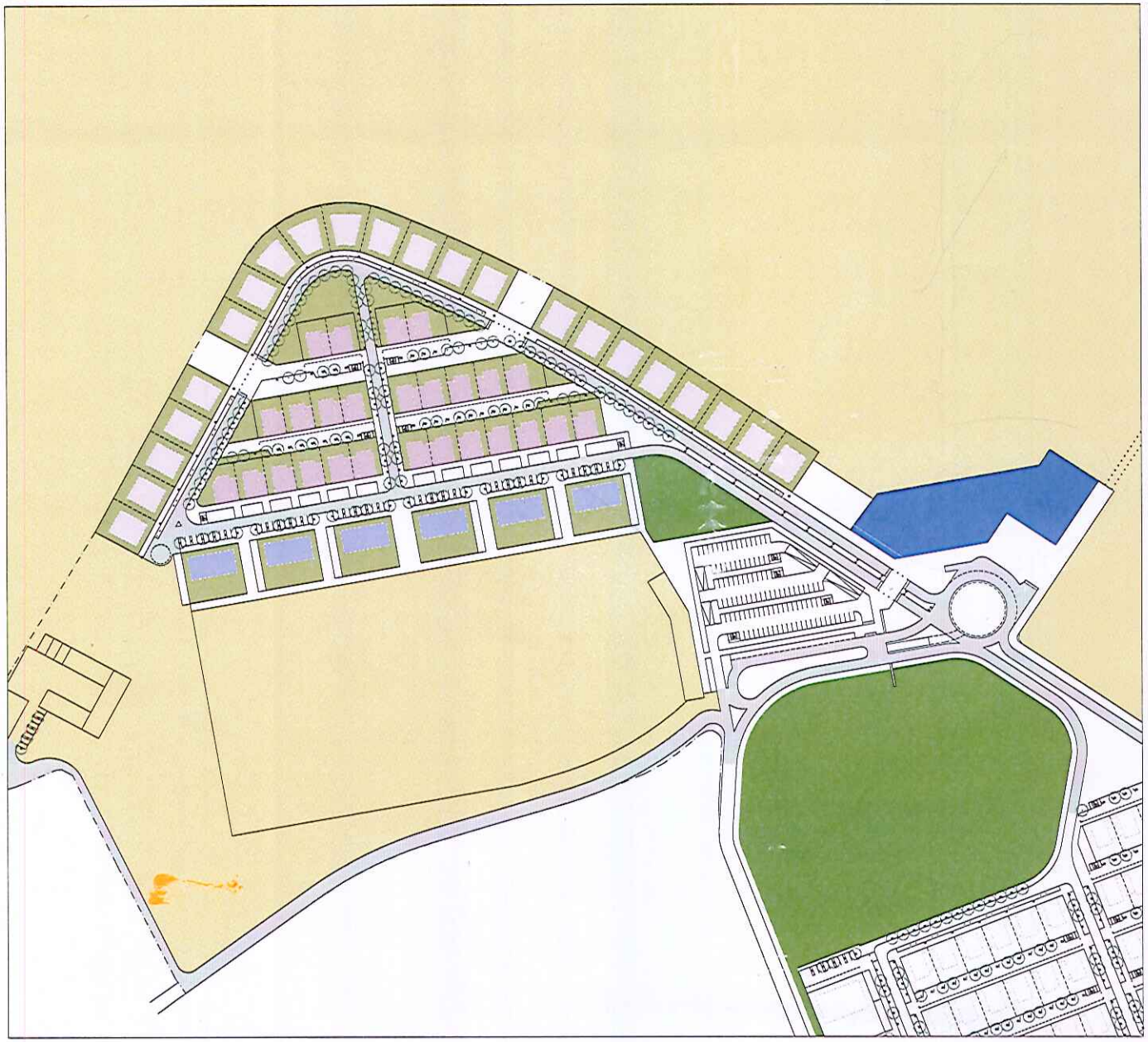
CONDICIONES PARTICULARES

Las Normas Urbanísticas mantienen la ordenación correspondiente a la urbanización existente, la cual fue establecida por el Plan Parcial Golf – Saldaña (AD CTU 6-05-2004), actualmente anulado por sentencia judicial, introduciendo las siguientes modificaciones: clasificación de un Sistema General de Espacios Protegidos en el extremo norte del sector; Consideración como Sistema General de Vías Públicas (SG-VP), la conexión viaria entre el SG-EP señalado y la carretera Ventas-Saldaña; cesión para espacio libre de uso público de la parcela EL-10; Señalamiento y cesión de la reserva para equipamientos, parcelas EQ-1, EQ-2 y EQ-3, como de titularidad pública; y Señalamiento y cesión de todos los viales de acceso a las parcelas residenciales, espacios libres y equipamientos de uso público, como de titularidad pública.

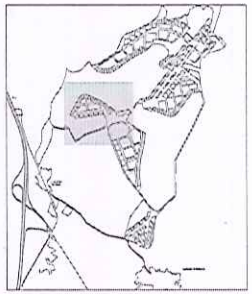
Se considera determinación de ordenación general potestativa, y por tanto vinculante, la ordenación gráfica, que se refleja en los planos de las NUM (dotaciones urbanísticas, usos y tipologías edificatorias).

ORDENACIÓN





RU-A	VIV. UNI. AISLADA
RU-P	VIV. UNI. PAREADA
RC	VIV. COL. BAJA
TC	TERCIARIO COMERCIO
TH	TERCIARIO HOSTELERO
EQ-D	DOTACIONAL DEPORTIVO
EQ-G	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO
EL-Z	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
EL-PR	ESPACIOS LIBRES PRIVADO
EP	ESPACIOS PROTEGIDOS



NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE SALDAÑA DE BURGOS

AYUNTAMIENTO DE Saldaña de Burgos

JUNTA DE CASTILLA Y LEON
CONSEJERIA DE FOMENTO

PLANO DE:

Ordenación Detallada - SUNC

REGULACION DE USOS

SECTOR:

Golf - Saldaña de Burgos

FASE DE TRAMITACION:

APROBACION PROVISIONAL Y DEFINITIVA

NORTE

ESCALA: 1 : 1.000

FECHA: Marzo 2011

Nº PLANO:

PO-04

7-. NNUUMM: FICHA PARCELA. ANEXO III, NORMATIVA PLAN PARCIAL GOLF SALDAÑA DE BURGOS

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

ANEXO III:
NORMATIVA PLAN PARCIAL
GOLF-SALDAÑA DE BURGOS

ARQUITECTOS CALLE TRINAS, 10 - BAJO. 09002 BURGOS. TEL. 947.26.36.21 FAX 947.25.20.02 SGRARQUITECTOS@telefonica.net

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Artº. .1 En el ámbito del Sector que desarrolla en presente Plan Parcial, serán de aplicación con carácter general el Texto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Saldaña de Burgos, y en su caso las Ordenanzas Municipales, en todo lo no regulado por las presentes *Ordenanzas Urbanísticas*.

Artº. 2. Las presentes Ordenanzas Urbanísticas tienen por objeto reglamentar de manera más precisa el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, resultantes de la ordenación del Sector.

Artº. 3. Los documentos del presente Plan Parcial son determinantes de la ordenación del Sector, debiendo condicionarse a ellos los proyectos que lo desarrollen.
En caso de duda o discrepancia entre documentos, el orden de preferencia será el siguiente:

1. Planos de proyecto
2. Ordenanzas Reguladoras
3. Memoria
4. Plan de Etapas
5. Estudio Económico Financiero
6. Planos de Información

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS PORMENORIZADOS

Artº. 4. Los usos detallados del Sector, consecuencia de la ordenación, con sus superficies y porcentajes, y expresión del carácter del domino público o privado y de la categoría del uso, son los expresados en el Plan Parcial

Artº. 5. Será de DOMINIO PÚBLICO el suelo destinado a red viaria, rodada y peatonal y los espacios libres públicos.

CALLE TRINAS, 10 – BAJO. 09002 BURGOS. TEL. 947.26.36.21 FAX 947.25.20.02 SGRARQUITECTOS@telefonica.net

Artº. 6. El uso concreto del suelo de equipamientos establecido por el Plan Parcial, si no está especificado, en la cuantía establecida por el Anexo del RPU, se determinará por el Ayuntamiento de Saldaña de Burgos dentro de lo dispuesto en este Plan Parcial, en el Texto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y en la Normativa Urbanística vigente.

Artº. 7. El régimen de compatibilidad entre los usos pormenorizados dentro del Plan Parcial, será el establecido por el Texto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal en su Capítulo Séptimo, "Condiciones particulares de los Usos".

2.2. Parcelación, Ordenanzas de los Proyectos de Compensación, Parcelación o Reparcelación

Artº. 8. La parcelación definida tiene carácter vinculante por lo que respecta a las parcelas dotacionales establecidas por el Plan Parcial y de cesión obligatoria, en virtud de lo establecido en el artículo 46 del RGU, en la cuantía establecida por el Anexo del RPU, edificables o no.

La parcelación se recoge en el plano PARCELACIÓN y en el cuadro incorporado a este Plan Parcial de Ordenación, en el que la asignación de la superficie edificable máxima se ha realizado sin establecer una relación lineal entre ésta y la superficie de la parcela.

Artº. 9. Se permite la agrupación de parcelas para formar una de mayores dimensiones. En atención a la debida flexibilidad frente a la demanda, podrán agruparse o dividirse las parcelas con las siguientes limitaciones:

- Serán indivisibles las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o inferiores a la mínima establecida por este Plan Parcial, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
- Serán indivisibles las parcelas cuyas dimensiones sean menores al doble de la superficie determinada como mínima en este Plan Parcial, salvo que el exceso sobre el mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el punto anterior.
- Serán indivisibles las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre la superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificara la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el punto anterior.

Aprobación
Inicial 29/07/2003
Provisional 27/01/2004

Todo lo anterior se entiende con el respeto a la total densidad y edificabilidad establecidas en este Plan Parcial.

Artº. 10. Las parcelas resultantes tendrán en todo caso asignada su carga de urbanización, que será la que establezca el Proyecto de Compensación.

Artº. 11. Para el cómputo de las plazas de aparcamiento totales exigibles se tendrán en cuenta, además de las exigidas a cada parcela, las exteriores a ejecutar en el Proyecto de Urbanización.

Artº. 12. Las obras mínimas de urbanización, a ejecutar por los propietarios de terrenos son las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de telefonía.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

Artº. 13. Los propietarios de las parcelas, o sus adquirientes, tendrán la obligación de la ejecución de las obras de urbanización, y de su conservación, hasta su recepción por el Ayuntamiento de Saldaña de Burgos.

Artº. 14. La valoración de las fincas aportadas se hará en función de su superficie ya que todas tienen el mismo aprovechamiento.

Artº. 15. Se adoptan como parcelas mínimas a todos los efectos las siguientes:

- Vivienda unifamiliar aislada: 500 m²
- Vivienda unifamiliar pareada: 300 m²
- Las parcelas definidas en el Plan Parcial para el resto de las parcelas y usos.

Artº. 16. El Proyecto de Compensación establecerá las parcelas de propiedad municipal capaces de albergar el aprovechamiento comercializable que se debe ceder al Ayuntamiento por Ley.

Aprobación
Inicial 29/07/2003
Provisional 27/01/2004

2.3. ORDENANZAS PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Artº. 17. Se podrán formular Estudios de Detalle cuando fuera preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en este Plan Parcial, con el alcance y contenido propio de estos instrumentos según lo establecido en la LUCYL y los Reglamentos que la desarrollan.

Artº. 18. En ningún caso se superará la edificabilidad asignada en el Proyecto de Compensación a la parcela o parcelas que se incluyan en el ámbito del Estudio de Detalle.

Se justificará la conveniencia, oportunidad y el criterio compositivo para la alteración de los demás parámetros objeto de los Estudios de Detalle.

2.4. ORDENANZAS PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artº. 19. El Proyecto de Obras de Urbanización tendrá como finalidad llevar a la práctica la realización material de las determinaciones correspondientes de este Plan Parcial.

Artº. 20. El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones de detalles exigidas por la ejecución material de las obras.

Artº. 21. El contenido y documentación del Proyecto de Urbanización cumplirá con lo establecido en los artículos 67 a 70 del RPU, que sea de aplicación por el Decreto 223/19999

Artº. 22. Los niveles de dotaciones de servicios y estándares de calidad para la red viaria pública, red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de evacuación de aguas residuales y pluviales, red de energía eléctrica y alumbrado público, cumplirán lo indicado en el Capítulo Quinto "Condiciones Generales de la Urbanización", del Texto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Saldaña de Burgos.

Artº. 23. La inspección tanto urbanística como técnica de la ejecución de las obras de urbanización podrá ser ejercida por los Servicios Técnicos correspondientes, desde el comienzo de aquélla hasta su recepción definitiva.

Aprobación
Inicial 29/07/2003
Provisional 27/01/2004

CAPÍTULO 3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

3.1. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS

Artº. 24. Las obras de edificación se adaptarán a las rasantes resultantes del Proyecto y Obras de Urbanización, de modo que quede garantizada la accesibilidad a los usos establecidos.

Artº. 25. El entronque de las redes interiores de los edificios a las exteriores de urbanización se efectuará en los puntos indicados en los planos específicos de los Proyectos de Edificación. Estos procurarán el mínimo de afección de las redes exteriores.

3.2. LICENCIAS DE EDIFICACIÓN O USOS DEL SUELO

Artº. 26. La condición de solar es la establecida en el artículo 22 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

Artº. 27. Podrán concederse licencias de obra con la condición de la ejecución simultánea de las obras de urbanización, previa instalación de las garantías correspondientes y con el compromiso de la no ocupación hasta la finalización de la urbanización.

Artº. 28. Podrá exigirse la presentación del oportuno Estudio de Detalle en todos los casos en que se solicite una modificación del tipo arquitectónico que pueda incidir en las características de las edificaciones colindantes de otras propiedades, con objeto de garantizar el buen resultado estético.

3.3. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES DE VIVIENDA

Artº. 29. La tipología residencial será la resultante de los usos, ordenanza, alineaciones y alturas:
- Vivienda unifamiliar aislada: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda con acceso independiente desde la vía o espacio público, para una sola familia, retranqueada de las lindes, formando un edificio aislado.

CALLE TRINAS, 10 – BAJO. 09002 BURGOS. TEL. 947.26.36.21 FAX 947.25.20.02 SGRARQUITECTOS@telefonica.net

- Vivienda unifamiliar pareada: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda con acceso independiente desde la vía o espacio público y ocupación del suelo en planta baja, con pared colindante con otra parcela, formando un edificio independiente
- Vivienda colectiva de baja altura: Cuando en una unidad parcelaria se edifican varias viviendas, en régimen de propiedad horizontal, bien corpantiendo lared de comunicaciones verticales, bien los aparcamientos situados en planta sótano.

3.4. ORDENANZAS

Artº. 30. Las ordenanzas que se asignan dentro de este Plan Parcial de Ordenación son las siguientes:

Artº. 31. ORDENANZA 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Corresponden a las edificaciones situadas en las zonas perimetrales colindantes con la área deportiva del campo de Golf, situadas a un acota más elevado que éste.

Todas las parcelas poseen una superficie mayor de 500 m², en consonancia con la Ordenanza de Ensanche Extensivo, modificando razonadamente las condiciones de retranqueos y posición de las edificaciones destinadas a garajes, tal y como consta en la Modificación Puntual. A este respecto se establecen unos retranqueos adecuados para la orientación, soleamiento y vistas de las parcelas.

Los parámetros urbanísticos de estas parcelas son las siguientes:

- TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:

  Aislada

- CONDICIONES DE PARCELA:

  Superficie mínima 500 m²

  Lindero frontal 15 metros

- RETRANQUEOS:

  Al lindero frontal 3 metros

  A los linderos laterales 3,50 metros.

  Al lindero del fondo 6 metros.

- OCUPACIÓN:

Dentro del área de movimiento señalado por los retranqueos se establece en un 40% de la superficie bruta de la parcela residencial

- EDIFICABILIDAD:

La correspondiente a cada parcela señalada en los cuadros correspondientes de edificabilidad.

- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:

La rasante de la parcela quedará definida por el plano horizontal trazado por el punto más alto del lindero frontal en contacto con la vía pública.

Número de plantas: 2 plantas

Altura obligatoria: La edificación quedará comprendida en el sólido capaz definido por los retranqueos y una altura de 7,00 metros a alero o cara inferior del último forjado, a partir de la que se trazarán planos inclinados con una pendiente de 60 %.

Por encima de esta altura solo podrán sobresalir los elementos de ventilación y antenas, así como las elementos de remate de las cajas de escalera siempre en una superficie menor de 9 m²

Se permite la habilitación de la planta de bajocubierta en las condiciones señaladas en el artículo 6.6.19 de las Normas Subsidiarias, prohibiéndose las buhardillas, buhardas o baburriles, admitiéndose las ventanas integradas en el faldón de cubierta.

También se autorizan áticos, que no podrán entonces contar con bajocubierta sobre el ático.

Se permiten los sótanos y semisótanos.

- CUBIERTA

Se admite una pendiente máxima del 60 %

Los faldones de cubierta se realizarán en teja cerámica de color rojo u ocre, y podrá ser curva, plana o mixta.

- USOS

Aprobación
Inicial 29/07/2003
Provisional 27/01/2004

Residencial vivienda unifamiliar. Los espacios no ocupados por la edificación quedarán como zonas verdes vinculadas a la edificación de uso y dominio privado.

Usos prohibidos: Todos los demás.

- CONDICIONES ESTÉTICAS

El cerramiento de la parcela corresponderá con el definido el correspondiente Proyecto de urbanización. El cerramiento de los linderos laterales se resolverá mediante la disposición de pantallas vegetales de arbustos de una altura de 2 metros respecto a la parcela residencial de mayor altura. El lindero fondo, colindante con el campo de Golf se realizará con pantalla vegetal, barandilla o verja metálica con una altura no menor de 1 metro.

Materiales de fachada: Se autorizan los siguientes.

Materiales pétreos: tradicionales de la zona en sillar o sillarejo así como aplacados regulares en sillar. Se prohíben aplacados con piezas poligonales o no regulares, con juntas irregulares.

Revestimientos continuos: Se autorizan los revocos lisos con pinturas y estucos lisos. Se prohíben los revestimientos rugosos, raspados o de piedra proyectada.

Ladrillo: Se autorizan los ladrillos en colores lisos, prohibiéndose expresamente los ladrillos con tonos degradados o no uniforme.

Bloque. Se autorizan únicamente los de superficie lisa

Hormigón visto: Se autoriza.

- OTRAS CONDICIONES

Dentro de la parcela se dispondrá, bien en situación al aire libre, bien bajo cubierta, una plaza de aparcamiento.

Aprobación
Inicial 29/07/2003
Provisional 27/01/2004

Artº. 32. ORDENANZA 2 VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA

Corresponden a las edificaciones situadas en las parcelas dispuestas linealmente en todas las zonas de la parcela residencial deportiva. La posición de la edificación y de las construcciones auxiliares queda definida en la planimetría, dispuestas así para adecuar las propias edificaciones a las pendientes del terreno.

Todas las parcelas poseen una superficie mayor de 300 m², en consonancia con la Ordenanza de Ensanche Extensivo, modificando razonablemente las condiciones de retranqueos y posición de las edificaciones destinadas a garajes, tal y como consta en la Modificación Puntual. A este respecto se establecen unos retranqueos adecuados para la orientación, soleamiento y vistas más adecuadas para las parcelas.

Los parámetros urbanísticos de estas parcelas son las siguientes:

- TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:

  Pareada, de acuerdo con lo definido en el artículo 6.6.20 de las Normas Subsidiarias.

- CONDICIONES DE PARCELA:

  Superficie mínima 300 m²
  Lindero frontal 11 metros

- RETRANQUEOS:

  El cuerpo de edificación principal se situará sobre el lindero frontal y el cuerpo auxiliar destinado a garaje se retranqueará 3 m.
  El cuerpo de edificación principal tendrá un retranqueo de 3,50 metros y el cuerpo auxiliar destinado a garaje se dispondrá sobre el lindero lateral según la planimetría.
  Al lindero del fondo 6 metros para el cuerpo de edificación principal y 10 metros para la edificación auxiliar.

- OCUPACIÓN:

  Dentro del área de movimiento señalado por los retranqueos se establece en un 50%.

- EDIFICABILIDAD:

La correspondiente a cada parcela señalada en los cuadros correspondientes de edificabilidad.

- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:

Número de plantas: 2 plantas para el cuerpo de edificación principal y una planta para el cuerpo de edificación auxiliar

Altura: La edificación quedará comprendida en el sólido capaz definido por los retranqueos y una altura de 7,00 metros a alero o cara inferior del último forjado, a partir de la que se trazarán planos inclinados con una pendiente de 60 %. Por encima de esta altura solo podrán sobresalir los elementos de ventilación y antenas, así como las elementos de remate de las cajas de escalera siempre en una superficie menor de 9 m²

Para el cuerpo de edificación auxiliar la altura máxima será de 3,50 metros pero no podrá superar los 2,50 metros en la pared medianera colocada sobre el lindero lateral. Si la diferencia de cota entre las parcela colindantes fuera inferior a 50 centímetros la altura anterior podrá llegar a los 2,70 metros. También si se adosan los cuerpos de edificación auxiliar se podrá alcanzar la altura de 2,50 metros.

Se permite la habilitación de la planta de bajocubierta en las condiciones señaladas en el artículo 6.6.19 de las Normas Subsidiarias, prohibiéndose las buhardillas, buhardas o baburriles, admitiéndose las ventanas integradas en el faldón de cubierta.

También se autorizan áticos, que no podrán entonces contar con bajocubierta sobre el ático.

Se permiten los sótanos y semisótanos.

- CUBIERTA

Se admite una pendiente máxima del 60 %

- USOS

Residencial vivienda unifamiliar. Los espacios no ocupados por la edificación quedarán como zonas verdes vinculadas a la edificación de uso y dominio privado.

Usos prohibidos: Todos los demás.

- CONDICIONES ESTÉTICAS

El cerramiento de la parcela corresponderá con el definido el correspondiente Proyecto de urbanización. El cerramiento de los linderos laterales se resolverá mediante la disposición de pantallas vegetales de arbustos de una altura de 2 metros respecto a la parcela residencial de mayor altura. El lindero fondo, colindante con el campo de Golf se realizará con pantalla vegetal, barandilla o verja metálica con una altura no menor de 1 metro.

Materiales de fachada: Se autorizan los siguientes.

Materiales pétreos: tradicionales de la zona en sillar o sillarejo así como aplacados regulares en sillar. Se prohíben aplacados con piezas poligonales o no regulares, con juntas irregulares.

Revestimientos contínuos: Se autorizan los revocos lisos con pinturas y estucos lisos. Se prohíben los revestimientos rugosos, raspados o de piedra proyectada.

Ladrillo: Se autorizan los ladrillos en colores lisos, prohibiéndose expresamente los ladrillos con tonos degradados o no uniforme.

Bloque. Se autorizan únicamente los de superficie lisa

Hormigón visto: Se autoriza.

- OTRAS CONDICIONES

Dentro de la parcela se dispondrá, bien en situación al aire libre, bien bajo cubierta, una plaza de aparcamiento.

Aprobación
Inicial 29/07/2003
Provisional 27/01/2004

Artº. 33. ORDENANZA 3 VIVIENDA COLECTIVA DE BAJA ALTURA

Corresponden a las edificaciones situadas en las zonas perimetrales de la parcela residencial deportiva, situadas sobre las zonas más altas, de modo que constituyen un cierre visual del conjunto. Se distinguen dos grados para la Ordenanza

Grado 1. Edificación colectiva de baja altura 1, característica por la disposición de las viviendas en diversas plantas, compartiendo la red vertical de comunicaciones.
Grado 2. Edificación colectiva de baja altura 2, característica por la disposición de las viviendas a modo de edificación en hilera, compartiendo por elementos comunes constituidos por los aparcamientos situados en planta de sótano.

Se establece un área de movimiento en la documentación gráfica,.

Los parámetros urbanísticos de estas parcelas son las siguientes:

- TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:

  Residencial colectivo

- CONDICIONES DE PARCELA:

  Son las definidas en la documentación gráfica del Plan Parcial, considerándose cada una de ellas parcela mínima a efectos de parcelación.

- RETRANQUEOS:

  Los definidos en la documentación gráfica, que representa un retranqueo mínimo de 3 metros a tres linderos y un fondo máximo de 15 metros para el Grado 1 y de 2 plantas en el área de movimiento definido en la documentación gráfica para el Grado 2.

- OCUPACIÓN:

  Dentro del área de movimiento señalado por los retranqueos se establece en un 100%.

- EDIFICABILIDAD:

Aprobación
Inicial 29/07/2003
Provisional 27/01/2004

La correspondiente a cada parcela señalada en los cuadros correspondientes de edificabilidad.

A los efectos de cómputo de edificabilidad no computarán los soportales en planta baja, computando el 50% del sistema de comunicaciones y terrazas abiertas y descubiertas.

- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:

La rasante de la parcela quedará definida por el plano horizontal trazado por el punto más alto del lindero frontal en contacto con la vía pública.

Número obligatorio de plantas: 3 plantas en grado 1 y 2 plantas en Grado 2

Altura: 10,50 metros a alero o cornisa y 6,50 a alero o cornisa en grado 2, permitiendose la formación de piñones en los testeros de la edificación del grado 2.

Se permite la realización de áticos, quedando vinculado el espacio resultante a la planta inferior. Si se dispone ático no se podrá disponer bajocubierta sobre este espacio.

Se permiten los sótanos y semisótanos destinados a garaje de las edificaciones y trasteros. La entrada por rampa de cada uno de los sótanos quedan representados en la documentación gráfica.

- CUBIERTA

Se admite una pendiente máxima del 60 %, dentro de la cual se encontrará integrado el correspondiente ático.

- USOS

Residencial colectiva. Los espacios no ocupados por la edificación quedarán como zonas verdes vinculadas a la edificación de uso y dominio privado, pudiendo ser ocupados por sótanos destinados a garajes y trasteros

Usos prohibidos: Todos los demás.

- CONDICIONES ESTÉTICAS

El cerramiento de la parcela corresponderá con el definido en el correspondiente Proyecto de urbanización. El cerramiento de

CALLE TRINAS, 10 – BAJO. 09002 BURGOS. TEL. 947.26.36.21 FAX 947.25.20.02 SGRARQUITECTOS@telefonica.net

los linderos laterales se resolverá mediante la disposición de pantallas vegetales de arbustos de una altura de 2 metros respecto a la parcela residencial de mayor altura. El lindero fondo, colindante con el campo de Golf se realizará con pantalla vegetal, barandilla o verja metálica con una altura no menor de 1 metro.

Materiales de fachada: Se autorizan los siguientes.

Materiales pétreos: tradicionales de la zona en sillar o sillarejo así como aplacados regulares en sillar. Se prohíben aplacados con piezas poligonales o no regulares, con juntas irregulares.

Revestimientos continuos: Se autorizan los revocos lisos con pinturas y estucos lisos. Se prohíben los revestimientos rugosos, raspados o de piedra proyectada.

Ladrillo: Se autorizan los ladrillos en colores lisos, prohibiéndose expresamente los ladrillos con tonos degradados o no uniforme.

Bloque. Se autorizan únicamente los de superficie lisa

Hormigón visto: Se autoriza.

- OTRAS CONDICIONES

Dentro de la parcela se dispondrá, una plaza de aparcamiento por vivienda y un trastero.

CALLE TRINAS, 10 – BAJO. 09002 BURGOS. TEL. 947.26.36.21 FAX 947.25.20.02 SGRARQUITECTOS@telefonica.net

Artº. 34. ORDENANZA 4 TERCIARIO - COMERCIO

Corresponden a las zonas comerciales situadas en la zona central de la urbanización, sobre parcelas dispuestas linealmente. Estas destinadas a pequeño comercio de uso diario.

Los parámetros urbanísticos de estas parcelas son las siguientes:

- TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:

  Edificación entre medianeras

- CONDICIONES DE PARCELA:

  Las señaladas en la documentación gráfica

- RETRANQUEOS:

  Edificación sobre alineación

- OCUPACIÓN:

  100%.

- EDIFICABILIDAD:

  La correspondiente a cada parcela señalada en los cuadros correspondientes de edificabilidad.

- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:

  La rasante de la parcela quedará definida por el plano horizontal trazado por el punto más alto del lindero frontal en contacto con la vía pública.
  Número obligatorio de plantas: 1 plantas
  Altura obligatoria: 4,50 metros a alero o cornisa
  Se permiten los sótanos y semisótanos.

- CUBIERTA

  Se deberá resolver con cubierta plana o inclinada menor de 60%.

- USOS

  Comercial
  Usos prohibidos: Todos los demás.

CALLE TRINAS, 10 – BAJO. 09002 BURGOS. TEL. 947.26.36.21 FAX 947.25.20.02 SGRARQUITECTOS@telefonica.net

Artº. 35. ORDENANZA 5 TERCIARIO - HOSTELERO

Corresponden a la parcela de uso hotelero dispuesta en la ordenación prevista.

Los parámetros urbanísticos de estas parcelas son las siguientes:

- TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:

  Edificación aislada dentro de parcela

- CONDICIONES DE PARCELA:

  Las señaladas en la documentación gráfica

- RETRANQUEOS:

  Las señaladas en la documentación gráfica

- OCUPACIÓN:

  100% dentro de retranqueos

- EDIFICABILIDAD:

  La correspondiente a cada parcela señalada en los cuadros correspondientes de edificabilidad.

- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:

  La rasante de la parcela quedará definida por el plano horizontal trazado por el punto más alto de la zona de acceso a la edificación.

  Número de plantas: 4 plantas

  Se permiten los sótanos y semisótanos.

  Altura: 14 metros a alero o cornisa. Dadas las condiciones de parcela, en las zonas en las plantas de sótano que posean luces y vistas sobre la zona de campo de Golf no podrán superar los 14 metros anteriormente señalados, contados desde el punto de contacto de la fachada con el terreno.

- CUBIERTA

  Se deberá resolver con cubierta plana

- USOS

  Hotelero

  Usos prohibidos: Todos los demás.

ARQUITECTOS CALLE TRINAS, 10 – BAJO. 09002 BURGOS. TEL. 947.26.36.21 FAX 947.25.20.02 SGRARQUITECTOS@telefonica.net

- OTRAS CONDICIONES

Dentro de la parcela se dispondrá, una plaza de aparcamiento por cada 2 habitaciones.

CALLE TRINAS, 10 – BAJO. 09002 BURGOS. TEL 947.26.36.21 FAX 947.25.20.02 SGRARQUITECTOS@telefonica.net

Artº. 36. ORDENANZA 6 DOTACIONAL DEPORTIVO

Corresponden a la zona de uso CAMPO DE GOLF y zona DEPORTIVA dispuesta en la ordenación prevista.

Los parámetros urbanísticos de estas parcelas son las recogidas en las condiciones particulares de la Zona 6 con las siguientes salvedades:

- TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:

  Edificación aislada

- CONDICIONES DE PARCELA:

  Las señaladas en la documentación gráfica, formando parcela indivisible

- RETRANQUEOS:

  Las señaladas en la documentación gráfica o 4 metros a alineación en caso contrario

- EDIFICABILIDAD:

  La correspondiente a cada parcela señalada en los cuadros correspondientes de edificabilidad.

- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:

  La rasante de la parcela quedará definida por el plano horizontal trazado por el punto más alto de la zona de acceso a la edificación.

  Número de plantas: 2 plantas para la Casa-Club asociada al Campo de Golf y edificaciones principales y 1 planta para instalaciones asociadas

  Se permiten los sótanos y semisótanos.

  Altura obligatoria: 8 metros a alero o cornisa para 2 plantas y 5 metros para una planta. Dadas las condiciones de parcela, en las zonas en las plantas de sótano que posean luces y vistas sobre la zona de campo de Golf no podrán superar los 8 metros anteriormente señalados, contados desde el punto de contacto de la fachada con el terreno.

ARQUITECTOS CALLE TRINAS, 10 – BAJO. 09002 BURGOS. TEL. 947.26.36.21 FAX 947.25.20.02 SGRARQUITECTOS@telefonica.net

- CUBIERTA

  Se admite una pendiente máxima del 60 %

- USOS

  Deportivo y vinculados

  Usos prohibidos: Todos los demás.

Artº. 37. ORDENANZA 7 DOTACIONAL EQUIPAMIENTO

Corresponden a la ZONA de uso DOTACIONAL dispuesta en la ordenación prevista.

Los parámetros urbanisticos de estas parcelas son las recogidas en las condiciones particulares de la Zona 6 con las siguientes salvedades:

- TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:

  Edificación aislada con retranqueos

- EDIFICABILIDAD:

  La correspondiente a cada parcela señalada en los cuadros correspondientes de edificabilidad.

- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:

  La rasante de la parcela quedará definida por el plano horizontal trazado por el punto más alto de la zona de acceso a la edificación.

  En el equipamiento religioso se podrá superar la altura máxima por elementos singulares.

- OCUPACIÓN

  100% sobre parcela

- CUBIERTA

  Se admite una pendiente máxima del 60 %

- USOS

  Dotacional En todas sus categorías

  Usos prohibidos: Todos los demás.

- OTRAS CONDICIONES

  Dentro de la parcela se dispondrá, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

  No se permitirá el uso de Servicios Terciarios, clase Comercio, en galerías y centros comerciales de superficie superior a 2.000 m², integrados por una o varias razones comerciales.

  No se permitirán los usos relacionados con los servicios de carreteras e instalaciones complementarias.

Artº. 38. ORDENANZA 8 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Se regirán por lo previsto en las NN SS en su artículo 9.7.1. en todos sus grados. El área EL1 se destinará a Área de Juegos de niños y el área EL_2 a Áreas de jardín.

En todo caso, y para la zona superior protegida será de aplicación lo señalado por la Unidad de Ordenación y Mejora del Medio Natural del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la junta de castilla y León, y que son:

- Mantenimiento: Mantenimiento de las características y situación actual.
- Conservación: Ha de mantenerse el uso actual en las condiciones en las que se realiza, aceptándose mejoras de adecuación, debiendo someterse a Estudio de Impacto Ambiental todo tipo de infraestructuras y servicios públicos que se pretenden instalar.
- Repoblación forestal: Integra la plantación o siembra de especies, principalmente arbóreas, que han de seleccionarse con criterios ecológicos y paisajísticos. El emplazamiento y tipo de las especies a emplear habrá de estar previamente controlado por los servicios técnicos competentes.
- Actividades recreativas, científico-culturales, de ocio y acampada que guarden relacióncon el paisaje y la naturaleza de protección.
- Usos prohibidos: Todos los demás y especialmente los tendentes a cualquier alteración de la forma natural del territorio, la tala de árboles, la edificación y cualquier tipo de vertido.

Artº. 39. La ordenanza de cada una de las parcelas queda establecida en el plano ORDENANZAS y en los cuadros significativos de parcelación.

Artº. 40. A los efectos del cómputo de estas dos plantas se incluirá, en todo caso, las planta baja, y las plantas superiores. No computarán las plantas de bajocubierta, los áticos y los semisótanos que sobresalgan en menos de un metro cuarenta centímetros (1,40 m) en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la fachada de la edificación, medida a la cara superior del forjado.

Artº. 41. La edificabilidad máxima admitida sobre cada parcela es la indicada en el cuadro de parcelación del Plan Parcial o la que finalmente resulte de posteriores instrumentos de planeamiento, parcelación y gestión.

CALLE TRINAS, 10 – BAJO. 09002 BURGOS. TEL. 947.26.36.21 FAX 947.25.20.02 SGRARQUITECTOS@telefonica.net

Artº. 42. Los criterios de medición de la superficie construida a efectos del cómputo de la edificabilidad en los Proyectos de Edificación, serán:

- Se considera superficie edificada computable a toda la superficie vividera delimitada por los cerramientos exteriores de la edificación que la contenga.
- La superficie ocupada por los elementos de comunicación vertical, los balcones, terrazas y superficies *cubiertas no cerradas, se podrá multiplicar por el factor de reducción 0,50 a los efectos de obtener su* superficie computable.
- En la edificación que tenga vividero el espacio entre cubiertas, los paramentos verticales serán de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) a los efectos del cálculo de la superficie computable.
- No computarán edificabilidad los sótanos, ni los semisótanos que no sobresalgan de un metro y cuarenta centímetros (1,40 m) en cualquiera de las rasantes en contacto con la fachada de la *edificación.*

3.5. Condiciones de Uso

Artº. 43. Las condiciones de uso se regularán de acuerdo a lo establecido en su Capítulo Séptimo, "Condiciones particulares de los Usos", del Texto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento *Municipal del Término de Saldaña de Burgos.*

El régimen de compatibilidad entre usos pormenorizados quedará regulado por lo indicado en el artículo 9.4.8. "Usos", del citado Texto.

3.6. Condiciones de Habitabilidad

Artº. 44. Con carácter general, en lo no regulado en este apartado, será de aplicación las disposiciones establecidas en el Artículo 6.7 "Condiciones de Calidad e Higiene en los Edificios", y en el Capítulo Séptimo, apartado 7.2.4 "Uso Residencial. Condiciones de habitabilidad e higiene", del Texto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Término de Saldaña de Burgos.

Artº. 45. Las plantas de sótano no podrán ser dedicadas al uso de alojamiento.

Aprobado Inicial: 29-7-05 Provisional: 27-1-2004

Artº. 46. Las plantas de semisótano no podrán dedicarse a piezas de estancia debiendo estar correctamente ventiladas.

Artº. 47. La altura libre de las viviendas no podrá ser inferior a dos metros y medio (2,50 m).

Artº. 48. Las habitaciones tendrán iluminación natural y ventilación directa, pudiendo admitirse el empleo de galerías acristaladas.

Artº. 49. Las escaleras de las viviendas necesitan iluminación y ventilación directas.

3.7. CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artº. 50. Serán de aplicación las disposiciones establecidas en el artículo 6.9 "Condiciones estéticas", del Texto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Término de Saldaña de Burgos.

3.8. CONDICIONES DE OBRAS PRÓXIMAS A CAUCES Y MÁRGENES DE RÍOS

Artº. 51. Se incorporan las determinaciones de la Confederación Hidrográfica del Duero, que son:

-Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de Abril de 1.986 (R.D.P.H.) relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes, (en especial el artículo 14 y los capítulos II y III del título II). Conforme establece el artículo 78 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, deberá disponer de autorización previa, otorgada por esta Con federación Hidrográfica.

- Para las edificaciones u otro tipo de construcciones e instalaciones, que se vayan a situar en las proximidades de cauces en zonas inundables (respecto a las avenidas con periodo de retorno de 500 años, tal y copio se establece en el artículo 14.3 del R.D.P.H.), se deberá realizar un estudio previo de avenidas, firmado por técnico competente y visado en el colegio profesional correspondiente, que analice el comportamiento de los cauces públicos para los diferentes caudales circulantes, desde los de estiaje a los de avenida extraordinaria, tanto en la situación actual congo en la modificada que establezca los niveles de inundación, así copio la posible afección y las medidas de protección sobre

dichas obras e instalaciones. No obstante estarán sujetas a las limitaciones que en el futuro, el Gobierno pueda establecer mediante decreto (art. 14.2 del R. D. P. H.).

- En todo lo relativo a obras de paso y drenaje longitudinal y transversal de vías de comunicación, se harán los cálculos hidrológicos e hidráulicos correspondientes teniendo como base la vigente INSTRUCCIÓN DE CARRETERAS 5.2-IC, "DRENAJE SUPERFICIAL", aprobada por O.M. de 14 de mayo de 1990 (B.Ó.E. 21-05-1990) del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

- En lo relativo a los posibles usos del suelo admisibles en las zonas inundables, y a falta de una normativa de obligado cumplimiento, esta Confederación Hidrográfica del Duero estima que se deberá cumplir lo recogido en el capítulo 3.12.3.2 "CRITERIOS TÉCNICOS" y en el apartado 3.12.4.2.1. "Ordenación de zonas inundables " del conocido "LIBRO BLANCO DEL AGUA ", publicado por el Ministerio de Medio Ambiente en el año 1998.

- Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 mis. en la margen, establecido en los artículos 6 y 7 del R.D.P.H.

- La protección del Dominio Público Hidráulico y de la Calidad de las Aguas, se regulará de acuerdo a lo establecido en la vigente Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985 y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

En especial, se contemplarán los artículos siguientes del R. D. P. H.:

- Art. 234

Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Aguas:

g) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las agitas.

h) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

i) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

- Art. 245. Autorizaciones de vertido.

Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aptas continentales, requiere autorización administrativa.

Él procedimiento para obtener dicha autorización administrativa, viene determinado en el artículo 246 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Art . 259. Establecimiento de instalaciones industriales (incluidas las ganaderas).

Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

Las autorizaciones de vertido, que se tramitarán según lo dispuesto en el artículo 246, tendrán en todo caso el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la industria o actividad que se trata de establecer, modificar o trasladar, y en cualquier caso precederá a las licencias que hayan de otorgar las autoridades locales. Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de Abril de 1.986 (R. D. P. H.) relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes, (en especial el artículo 14 y los capítulos II y III del título II). Conforme establece el artículo 78 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauce, deberá disponer de autorización previa, otorgada por esta Confederación Hidrográfica.

Con las presentes Ordenanzas Urbanísticas y resto de la documentación escrita (Memoria, Plan de Etapas, Estudio Económico Financiero) y planos (de información y proyecto), queda definido, a juicio del Arquitecto que suscribe, el presente Plan Parcial

En Burgos a 24 de noviembre de 2003

LOS ARQUITECTOS,
SAIZ GONZÁLEZ y RICA ARQUITECTOS S.L.

P.O.

EL PROMOTOR,
D. Pedro IZQUIERDO ALONSO
Comisión Gestora Golf Saldaña de Burgos

ACUERDO de 6 de mayo de 2004, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos, de Aprobación Definitiva.– Modificación de NNSS consistente en el cambio de redacción del artículo 3.2.1.3, promovido por D. José Antonio Tudanca de las Heras, en representación de la Residencia «Virgen de las Viñas».– Fuentespina.

VISTOS la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio en los preceptos aplicables, la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, el Decreto 223/1999 de 5 de agosto de la Consejería de Fomento por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/1999, el Decreto 146/2000 de 29 de junio de la Consejería de Fomento por el que se regulan las Comisiones Territoriales de Urbanismo de Castilla y León y demás normativa de aplicación.

La Comisión Territorial de Urbanismo en ejercicio de las competencias que le confiere la Ley y los preceptos citados ha adoptado el siguiente acuerdo:

«*Aprobar definitivamente* la Modificación Puntual de las NNSS de Fuentespina, en su artículo 3.2.1.3, relativo a las condiciones de edificación en el Suelo No Urbanizable Común.»

La aprobación se realiza al amparo de lo establecido en el Art. 54.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y para su entrada en vigor, conforme a los Arts. 60 y 61 de referida Ley se procederá por esta C.T.U. a las oportunas publicaciones en «B.O.C. y L.» y «B.O.P.».

Contra el presente Acuerdo, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse RECURSO DE ALZADA ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León,en el plazo de UN MES, de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 107, 114 y 115 de la vigente Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según redacción dada por Ley 4/1999 de 13 de enero, en relación con lo establecido en el Art. 138.4 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Referido Recurso podrá interponerse directamente ante la Consejería de Fomento, sita en C/ Rigoberto Cortejoso, 14 de Valladolid o ante esta Comisión Territorial de Urbanismo.

El Delegado Territorial,
Fdo.: JAIME MIGUEL MATEU ISTÚRIZ

ACUERDO de 6 de mayo de 2004, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos, de Aprobación Definitiva.– Plan Parcial del Sector de SUble deportivo y residencial «Golf Saldaña de Burgos»,promovido por la Junta de Compensación del Sector (en constitución) Saldaña de Burgos.

VISTOS la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio en los preceptos aplicables, la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, el Decreto 223/1999 de 5 de agosto de la Consejería de Fomento por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/1999, el Decreto 146/2000 de 29 de junio de la Consejería de Fomento por el que se regulan las Comisiones Territoriales de Urbanismo de Castilla y León y demás normativa de aplicación.

La Comisión Territorial de Urbanismo en ejercicio de las competencias que le confiere la Ley y los preceptos citados ha adoptado el siguiente acuerdo:

«*Aprobar definitivamente* el Plan Parcial del Sector de Suble deportivo y residencial "Golf Saldaña de Burgos", con una superficie de 1.510.249,14 m² y con una densidad edificatoria máxima de 4,89 Viv./Ha.».

La aprobación se realiza al amparo de lo establecido en el Art. 54.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y para su entrada en vigor, conforme a los Arts. 60 y 61 de referida Ley se procederá por esta C.T.U. a las oportunas publicaciones en «B.O.C. y L.» y «B.O.P.».

Contra el presente Acuerdo, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse RECURSO DE ALZADA ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León,en el plazo de UN MES, de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 107, 114 y 115 de la vigente Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según redacción dada por Ley 4/1999 de 13 de enero, en relación con lo establecido en el Art. 138.4 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Referido Recurso podrá interponerse directamente ante la Consejería de Fomento, sita en C/ Rigoberto Cortejoso, 14 de Valladolid o ante esta Comisión Territorial de Urbanismo.

El Delegado Territorial,
Fdo.: JAIME MIGUEL MATEU ISTÚRIZ

ACUERDO de 6 de mayo de 2004, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos, de Aprobación Definitiva.– Modificación de NN.SS. consistente en cambio de clasificación de SNUC a SUble residencial en la zona «Los Cantos» en Villanueva de Mena, promovido por el Ayuntamiento Valle de Mena.

VISTOS la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio en los preceptos aplicables, la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, el Decreto 223/1999 de 5 de agosto de la Consejería de Fomento por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/1999, el Decreto 146/2000 de 29 de junio de la Consejería de Fomento por el que se regulan las Comisiones Territoriales de Urbanismo de Castilla y León y demás normativa de aplicación.

La Comisión Territorial de Urbanismo en ejercicio de las competencias que le confiere la Ley y los preceptos citados ha adoptado el siguiente acuerdo:

«*Aprobar definitivamente* la Modificación Puntual de las NN.SS. de Valle de Mena en el extremo Sur del núcleo de Villanueva de Mena, consistente en cambio de clasificación de suelo no urbanizable común, a suelo urbanizable, como Sector, denominado "Los Cantos", con una superficie de 25.103,17 m², uso predominante residencial, y un número total de 40 viviendas.

La modificación se justifica en la necesidad de demanda de suelo residencial en el municipio de Valle de Mena para viviendas unifamiliares.».

La aprobación se realiza al amparo de lo establecido en el Art. 54.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y para su entrada en vigor, conforme a los Arts. 60 y 61 de referida Ley se procederá por esta C.T.U. a las oportunas publicaciones en «B.O.C. y L.» y «B.O.P.».

Contra el presente Acuerdo, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse RECURSO DE ALZADA ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León,en el plazo de UN MES, de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 107, 114 y 115 de la vigente Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según redacción dada por Ley 4/1999 de 13 de enero, en relación con lo establecido en el Art. 138.4 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Referido Recurso podrá interponerse directamente ante la Consejería de Fomento, sita en C/ Rigoberto Cortejoso, 14 de Valladolid o ante esta Comisión Territorial de Urbanismo.

El Delegado Territorial,
Fdo.: JAIME MIGUEL MATEU ISTÚRIZ

Si durante la fase de construcción y explotación se necesitasen préstamos de áridos o subproductos de cantería, éstos se beneficiarán de canteras autorizadas, no extrayéndose nunca de otras zonas no autorizadas. Se eliminarán completamente todos los restos de construcción, que deberán ser depositados en vertedero autorizado.

d) Se garantizará la no afección a recursos de agua, superficiales o subterráneos, por vertidos contaminantes que pudieran producirse accidentalmente durante la fase de construcción o una vez se encuentre en funcionamiento este Sector. Con este fin se preverán las medidas adecuadas que garanticen un correcto drenaje y recogida de los diversos tipos de sustancias.

e) La red de saneamiento será separativa con conducciones diferentes para aguas de lluvia y para aguas residuales. Los vertidos de aguas residuales que sean generados por las industrias instaladas o que vayan a instalarse, deberán, en el caso de arrastrar cualquier tipo de materia contaminante de procedencia no orgánica, depurarse previamente a su incorporación a la red general de evacuación de aguas residuales y fecales del polígono.

El Colector de aguas residuales desembocará en una estación depuradora que se proyectará con capacidad suficiente para tratar las aguas fecales procedentes de las industrias que se ubiquen en el polígono industrial, así como de las industrias ubicadas en el Plan Parcial PP-1, ya ejecutado. Se conducirán por lo tanto las aguas fecales desde el PP-1 mediante colector hasta la nueva depuradora. Esta nueva estación depuradora deberá tener un acceso cómodo para realizar las labores de mantenimiento y de limpieza, que deberán ser anuales.

La depuradora deberá tener la correspondiente autorización del Organismo de Cuenca, así como de la correspondiente autorización de vertido y estar en condiciones óptimas de funcionamiento antes de conceder autorizaciones a industrias para establecerse en el polígono industrial.

En cuanto al colector de pluviales, existirá un único punto de vertido, que previo paso por decantador y desengrasador podrá ser vertido a cauce público. Dicho vertido deberá contar con la correspondiente autorización del Organismo de Cuenca.

En el punto de vertido a cauce público, tanto de las aguas procedentes de lluvia, como de las que procedan de la depuradora, se instalarán unas arquetas que permitan comprobar la calidad del agua en cada momento por el organismo que corresponda. Dentro del plan de vigilancia ambiental, se realizará semestralmente una analítica de las aguas, remitiendo sus resultados al Organismo de Cuenca.

f) Se tendrá un especial cuidado en la recogida de aguas y su depuración, cuando las características de las futuras industrias que puedan instalarse así lo requieran. Deberá indicarse, previamente a la puesta en marcha de cualquier industria del polígono, los vertidos que genera y su sistema específico de depuración antes del entronque a la red general de aguas residuales. Los futuros proyectos particulares de cada industria deberán concretar cómo pretenden solucionar la gestión de la depuración de las aguas residuales. Dispondrán estas empresas de arquetas y registros en lugar accesible para poder realizar los controles precisos de los vertidos una vez tratados en su depuradora y poder comprobar que se cumplen las normas de calidad exigidas en la Ley de Aguas o las limitaciones que puedan imponerse por la Administración competente.

g) Se respetarán en toda su integridad las cañadas y vías pecuarias existentes.

h) La red de viales deberá proyectarse de forma que en los fondos de saco se tenga suficiente amplitud para que puedan maniobrar cómodamente los vehículos y realicen los cambios de sentido con un mínimo de maniobras.

Todas las aceras contarán con servicios de saneamiento, abastecimiento e iluminación, entre otros. Las que delimiten zonas verdes estarán dotadas de la infraestructura necesaria para el riego.

i) Dado el impacto estético que causa la construcción del polígono industrial, deberá cuidarse los materiales a emplear en la construcción, que serán los tradicionales que se usan en la zona.

j) Tanto durante la fase de construcción de este Plan Parcial, como de su posterior funcionamiento y de la instalación y puesta en marcha de las diversas industrias no deberá superarse en ningún momento los límites sonoros establecidos en el Decreto 3/1995, de 12 de enero, por el que se establecen las condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas por sus niveles sonoros y de vibraciones (Anexos II y III, zona residencial y viviendas).

k) Las líneas eléctricas de media y baja tensión estarán soterradas, al igual que las telefónicas.

l) Dado que el Plan parcial está íntegramente dentro del Monte de Utilidad 289 U.P. «La Matarrucha» y del Espacio Natural «Sierra de la Demanda», se deberá contar con la correspondiente autorización del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Burgos.

3.– Si en el transcurso de los trabajos de urbanización apareciesen en el subsuelo restos históricos, arqueológicos o paleontológicos, se paralizarán las obras en la zona afectada procediendo el promotor a ponerlo en conocimiento del Servicio Territorial de Cultura, que dictará las normas de actuación que procedan.

4.– La presente Declaración de Impacto Ambiental únicamente autoriza a la urbanización y zonificación expuestas en el Proyecto presentado, debiendo las actuales o futuras industrias o empresas que allí se instalen, cumplir la normativa vigente y en especial la Ley 11/2003, de 8 de abril,de Prevención Ambiental de Castilla y León.

5.– Toda modificación significativa sobre las características de este proyecto, deberá ser notificada previamente a la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Burgos, que prestará su conformidad si procede, sin perjuicio de las licencias o permisos que en su caso correspondan.Se consideran exentas de esta notificación, a efectos ambientales, las modificaciones que se deriven de la aplicación de las medidas protectoras de esta declaración.

6.– La vigilancia y seguimiento del cumplimiento de lo establecido en esta Declaración de Impacto Ambiental corresponde a los órganos competentes por razón de la materia, facultados para el otorgamiento de la autorización del proyecto, sin perjuicio de la alta inspección que se atribuye a la Consejería de Medio Ambiente como órgano ambiental, quien podrá recabar información de aquéllos al respecto, así como efectuar las comprobaciones necesarias en orden a verificar el cumplimiento del condicionado ambiental.

Burgos, 5 de febrero de 2004.

El Delegado Territorial,
Fdo.: MIGUEL MATEU ISTÚRIZ

RESOLUCIÓN de 6 de febrero de 2004,de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Burgos, por la que se hace pública la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto del Plan Parcial Golf de Saldaña, ubicado en el término municipal de Saldaña de Burgos (Burgos),promovido por la Comisión Gestora Golf Saldaña.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 39 del Decreto 209/1995 de 5 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla y León, se hace público,para general conocimiento, la Declaración de Impacto Ambiental de Evaluación Simplificada de Impacto Ambiental del Proyecto de Plan Parcial Golf Saldaña en el término municipal de Saldaña de Burgos,promovido por la Comisión Gestora Golf Saldaña, que figura como Anexo a esta Resolución.

Burgos, 6 de febrero de 2004.

El Delegado Territorial,
Fdo.: JAIME MIGUEL MATEU ISTÚRIZ

ANEXO QUE SE CITA

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE EVALUACIÓN SIMPLIFICADA DEL PROYECTO, DEL PLAN PARCIAL GOLF SALDAÑA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SALDAÑA DE BURGOS, PROMOVIDO POR LA COMISIÓN GESTORA GOLF SALDAÑA. (2003-02-0044)

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 16 y concordantes de la Ley 8/1994, de 24 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, y Decreto 209/1995, de 5 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Cas-

tilla y León, corresponde a la Delegación Territorial de la provincia afectada por el proyecto, la tramitación y formulación de la Declaración de Impacto Ambiental de las Evaluaciones Simplificadas.

El Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales, somete en el apartado 3.5 d) del Anexo II a Evaluación Simplificada de Impacto ambiental los Campos de Golf y sus instalaciones anejas.

El proyecto desarrolla las labores necesarias para la construcción y desarrollo de una urbanización y un campo de golf en terrenos que actualmente se destinan a laboreo, en los parajes conocidos como «La Nava», «El Pilón» y «Fuente Saldaña».

La superficie total afectada es de 1.510.249 m².

De ésta superficie, 70 Ha. se dedican a campo de golf y el resto se urbaniza, previéndose la construcción de 700 viviendas de distintas tipologías (180 viviendas unifamiliares, 300 adosados y 220 viviendas en bloques de tres alturas) estimándose una población de 2.100 personas.

El campo de golf ocupará las zonas de vaguada o valle de la parcela por la que discurren los arroyos Carril y Pilón y la urbanización y viales se desarrollarán por las zonas más elevadas.

Junto a las parcelas dedicadas a urbanizar se ubican dos actividades ganaderas, una de ellas de porcino con autorización para 800 cabezas, que se encuentran a 300 metros aproximadamente de las viviendas proyectadas y otra de ganado ovino, con autorización para 600 cabezas, que se ubica a escasos 80 metros de las viviendas proyectadas.

El Abastecimiento de agua se proyecta mediante la perforación de dos captaciones de aguas profundas, 500-600 mm. de diámetro y 40-60 metros de profundidad. El mantenimiento y riego del campo de golf se efectuará por medio del agua embalsada en dos lagunas, procedente de los arroyos Carril y Pilón, cuya capacidad oscilará entre 70.000 y 100.000 m³.

Como solución al saneamiento se propone conducir las aguas fecales a un colector hasta la depuradora de Saldaña de Burgos. Como esta depuradora sería insuficiente, el proyecto prevé construir una nueva depuradora de aguas que trate las aguas generadas en todo el Municipio.

En cumplimiento de lo establecido en el Art. 37.1 del Decreto 209/1995, de 5 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla y León, el Estudio de Impacto Ambiental fue sometido a información pública durante 20 días, cuyo anuncio se publicó en el «Boletín Oficial de Castilla y León» n.º 197, de fecha 10 de octubre de 2003, habiéndose presentado tres alegaciones de particulares que han sido convenientemente estudiadas por la Ponencia Técnica.

El equipo redactor que ha realizado el estudio se haya inscrito en el Registro de equipos redactores con el n.º GHY 2000030024.

La Delegación Territorial vistas las Propuestas de la Ponencia Técnica de 3 de febrero de 2004, considera adecuadamente tramitado el expediente de Evaluación de Impacto Ambiental referenciado y en el ejercicio de las atribuciones conferidas en el Art. 38 del Decreto 209/1995, formula la preceptiva

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL:

1.– La Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Burgos determina, a los solos efectos ambientales, informar favorablemente el desarrollo del proyecto de Plan Parcial Golf de Saldaña, ubicado en el término municipal de Saldaña de Burgos (Burgos),promovido por la Comisión Gestora Golf Saldaña, propuesto en el referido Proyecto y Estudio de Impacto Ambiental, siempre y cuando se cumplan las condiciones que se establecen en esta Declaración, sin perjuicio del cumplimiento de otras normas vigentes que pudieran impedir o condicionar su realización.

2.– Las medidas preventivas, correctoras y/o compensatorias a efectos ambientales a las que queda sujeta la ejecución proyecto y posterior fase de funcionamiento del Plan Parcial Golf de Saldaña, son las siguientes, además de las contempladas en el Proyecto y en el apartado 5 «Medidas Preventivas y Correctoras» del Estudio de Impacto Ambiental y en lo que no contradigan a las mismas:

a) Los materiales sobrantes en ningún momento se acumularán en los cauces de regatos, ni arroyos, ni en sus márgenes o proximidades,con el fin de evitar el arrastre y aporte de sólidos a sus aguas. Los materiales sobrantes, así como los escombros y otros residuos no peligrosos que se generen tanto en la ejecución de las obras como en el posterior desarrollo de las actividades que se efectúen, se depositarán únicamente en vertederos autorizados.

b) Los suelos ocupados por urbanización, calles, lagunas,etc., se retirarán de forma selectiva, reservando y tratando adecuadamente los que constituyen la tierra vegetal para su posterior utilización en la restauración de los terrenos alterados.

El acopio se realizará en cordones de reducida altura para evitar la compactación de la tierra y el arrastre por escorrentía del humus, mantillo y sustancias nutrientes. Así mismo, se deberán tratar con siembra y abonado para permitir la subsistencia de la microfauna y microflora originales y mantener su fertilidad.

c) Se garantizará que las obras, movimientos de maquinaria y de tierras se realicen en los momentos en que menores efectos negativos produzcan sobre las personas y los cultivos. El polvo que pueda generarse en esta actividad se evitará mediante riegos periódicos, cuando las circunstancias climatológicas lo aconsejen.

Si durante la fase de construcción y explotación se necesitasen préstamos de áridos o subproductos de cantería, éstos se beneficiarán de canteras autorizadas, no extrayéndose nunca de otras zonas no autorizadas. Se eliminarán completamente todos los restos de construcción, que deberán ser depositados en vertedero autorizado.

d) Se garantizará la no afección a recursos de agua, superficiales o subterráneos, por vertidos contaminantes que pudieran producirse accidentalmente durante la fase de construcción o una vez se encuentre en funcionamiento este campo de Golf y la urbanización. Con este fin se preverán las medidas adecuadas que garanticen un correcto drenaje y recogida de los diversos tipos de sustancias.

e) El abastecimiento de agua potable de la urbanización se realizará mediante sondeos, que no deben afectar a los manantiales existentes. Deberán contar con la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero. La calidad de las aguas deberá estar garantizada en todo momento por lo que se dotará de los elementos precisos para ello. El agua será analizada periódicamente por técnicos cualificados.

f) Se proyectará una red separativa de aguas residuales. Con las aguas procedentes de pluviales se podrán alimentar las lagunas,previo paso por depuradora que dispondrá al menos de decantador y desengrasador. El agua de las lagunas podrá ser utilizado para regar.

g) Las aguas fecales se conducirán mediante colector a la depuradora proyectada. Esta depuradora deberá estar en condiciones de funcionar en el momento en que se proceda a la ocupación de las viviendas. Este sistema podrá ser sustituido por otro u otros que a nivel municipal o comarcal se construyan y tengan capacidad para absorber las aguas residuales producidas por la urbanización y sus instalaciones. Para cualquiera de las soluciones será necesaria la autorización y cumplir las condiciones impuestas por el Organismo de Cuenca.

No se podrán ocupar las viviendas hasta que el sistema de depuración de aguas no sea totalmente operativo. A la salida de la depuradora y en un lugar de fácil acceso, se instalará una arqueta que permita realizar la toma de muestras por el organismo inspector competente.

h) La escorrentía para el acopio de agua en las lagunas se realizará de forma natural, no pudiendo derivarse ni desviarse los cauces naturales hacia las lagunas o el campo de golf.

i) Las lagunas estarán dotadas de un sistema de renovación paulatina del agua, que evite la eutrofización de las mismas, y más aún, la proliferación de organismos polisaprobios.

j) El vallado deberá contar con gateras para el libre paso de la fauna con una densidad de una cada 200 m. y una dimensión mínima de 600 cm².

k) Dado el impacto estético, paisajístico, que causará la construcción de la urbanización, deberán cuidarse los materiales a emplear en su construcción, que serán los tradicionales que se usan en la zona, prohibiéndose expresamente el acabado de bloques sin tratamiento final de los paramentos y los tejados de uralita o similares,etc.

l) Se conservará el arbolado existente y se sembrará de césped, árboles y arbustos una parte importante de la superficie destinada a espacios públicos.

m) El acceso a las instalaciones garantizará en todo momento la seguridad vial y el cumplimiento de la Ley de Carreteras vigente. Se deberá solicitar la pertinente autorización de acceso al órgano titular de la carretera, tanto en la fase de construcción como de explotación,sobre todo teniendo en cuenta el aumento de tráfico previsto.

Todas las aceras de la urbanización contarán con servicios de saneamiento, abastecimiento e iluminación, entre otros. Las que delimiten zonas verdes estarán dotadas de la infraestructura necesaria para el riego.

n) Todos los caminos públicos afectados deberán reponerse de forma que se les dé continuidad. Será necesaria la autorización del gestor de los mismos.

ñ) Antes de que se ocupen las viviendas, deberá estar garantizada la recogida de residuos sólidos urbanos, que se realizará con una frecuencia tal que los contenedores no superen nunca el 100% de su capacidad.

o) No se realizará abonado y/o tratamiento del campo de golf con productos que sean peligrosos o puedan provocar contaminación de los acuíferos o del suelo.

3.– Se han detectado dos yacimientos arqueológicos denominados «El Pilón» y «Santa Olalla», en Saldaña de Burgos. En el yacimiento de El Pilón se deberá realizar un seguimiento arqueológico detallado de las labores de remoción de terreno que garantice la correcta documentación del Patrimonio Arqueológico. En el yacimiento de Santa Olalla se deberá proceder a la excavación arqueológica del espacio comprendido entre los sondeos 2, 3 y 5 con el fin de documentar convenientemente los restos estructurales previamente identificados.

Si, en el transcurso de los trabajos de urbanización apareciesen en el subsuelo restos históricos, arqueológicos o paleontológicos, se paralizarán las obras en la zona afectada, procediendo el promotor a ponerlo en conocimiento del Servicio Territorial de Cultura, que dictará las normas de actuación que procedan.

4.– Toda modificación significativa sobre las características de este proyecto, deberá ser notificada previamente a la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Burgos, que prestará su conformidad si procede, sin perjuicio de las licencias o permisos que en su caso correspondan.Se consideran exentas de esta notificación, a efectos ambientales, las modificaciones que se deriven de la aplicación de las medidas protectoras de esta declaración.

5.– La vigilancia y seguimiento del cumplimiento de lo establecido en esta Declaración de Impacto Ambiental corresponde a los órganos competentes por razón de la materia, facultados para el otorgamiento de la autorización del proyecto, sin perjuicio de la alta inspección que se atribuye a la Consejería de Medio Ambiente como órgano ambiental, quien podrá recabar información de aquéllos al respecto, así como efectuar las comprobaciones necesarias en orden a verificar el cumplimiento del condicionado ambiental.

Burgos, 6 de febrero de 2004.

El Delegado Territorial,
Fdo.: JAIME MIGUEL MATEU ISTÚRIZ

RESOLUCIÓN de 6 de febrero de 2004, de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Burgos, por la que se hace pública la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto de Planta de Biomasa (paja de cereal) y sus instalaciones eléctricas asociadas, de 45,50 MW. térmicos, en el término municipal de Briviesca (Burgos), promovido por el Ente Regional de la Energía de Castilla y León (EREN).

En cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 39 del Decreto 209/1995 de 5 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla y León, y del artículo 54 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se hace público,para general conocimiento, la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto de Planta de Biomasa (paja de cereal) y sus instalaciones eléctricas asociadas de 45,50 MW. térmicos en el término municipal de Briviesca (Burgos),promovido por el Ente Regional de la Energía de Castilla y León (EREN) que figura como Anexo a esta Resolución.

Burgos, 6 de febrero de 2004.

El Delegado Territorial,
Fdo.: JAIME MIGUEL MATEU ISTÚRIZ

ANEXO QUE SE CITA

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
DEL PROYECTO DE PLANTA GENERACIÓN ELÉCTRICA
CON APROVECHAMIENTO DE BIOMASA DE 45,50 MW.
TÉRMICOS Y SUS INSTALACIONES ELÉCTRICAS ASOCIADAS,
EN EL TÉRMINO MUNICIPAL BRIVIESCA PROMOVIDA
POR EL ENTE REGIONAL DE LA ENERGÍA DE CASTILLA
Y LEÓN (EREN) (EXPTE. 03-02-0066)

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 46-2 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, es la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León el Órgano competente para dictar la declaración de impacto ambiental cuando esta se refiera a actividades comprendidas en el Anexo IV de la Ley.

La Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, somete en el apartado 3.1 a) del Anexo IV a Evaluación de Impacto Ambiental los proyectos de centrales térmicas, plantas de cogeneración y otras instalaciones de combustión con potencia instalada total entre 15 y 50 MW. Térmicos. El proyecto tiene por objeto la instalación de una planta de generación eléctrica mediante combustión de biomasa, concretamente paja cereal, con una potencia térmica de 45,50 MW.

La planta se ubicará en terrenos del término municipal de Briviesca, en una finca de 90.000 m² y tendrá una capacidad de tratamiento 85.000 a 90.000 T/año,con un funcionamiento que oscila entre las 7.500 y 8.000 horas anuales.

Se pretende generar energía eléctrica con la paja de cereal que se produce fundamentalmente en la comarca de la Bureba, siendo la superficie de cultivo necesaria de 15.000 Ha.

Los competentes básicos de la Planta son los siguientes:

Sistema de gestión de combustible.

Caldera y sistemas auxiliares.

Turbogenerador y sistemas auxiliares.

Sistema de vertido de energía eléctrica.

Sistemas de gestión y control.

Obra civil e infraestructural.

La electricidad producida será evacuada mediante una línea eléctrica de 45 KV. y 2.100 metros de longitud hasta la S.T.R. de IBERDROLA ubicada en el polígono industrial de Briviesca.

En cumplimiento de lo establecido en el Art. 37.1 del Decreto 209/1995, de 5 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla y León, el Estudio de Impacto Ambiental fue sometido al trámite de información pública durante 30 días, cuyo anuncio se publicó en el «Boletín Oficial de Castilla y León» número 173, de fecha 8 de septiembre de 2003 y «Boletín Oficial de la Provincia de Burgos» número 187 de 2 de octubre de 2003 habiéndose presentado alegaciones por parte del Grupo Ecologistas en Acción y la asociación Vecinal Río Oca de Briviesca, que han sido convenientemente estudiadas por la Ponencia Técnica.

Los miembros del equipo redactor que ha realizado el estudio se hayan inscritos en el Registro de equipos homologados con el n.º AMB- 199805600.

La Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Burgos,vista la Propuesta de la Ponencia Técnica de 3 de febrero de 2004, considera adecuadamente tramitado el expediente de Evaluación de Impacto Ambiental referenciado y en el ejercicio de las atribuciones conferidas en el Art. 38 del Decreto 209/1995, formula la preceptiva

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL:

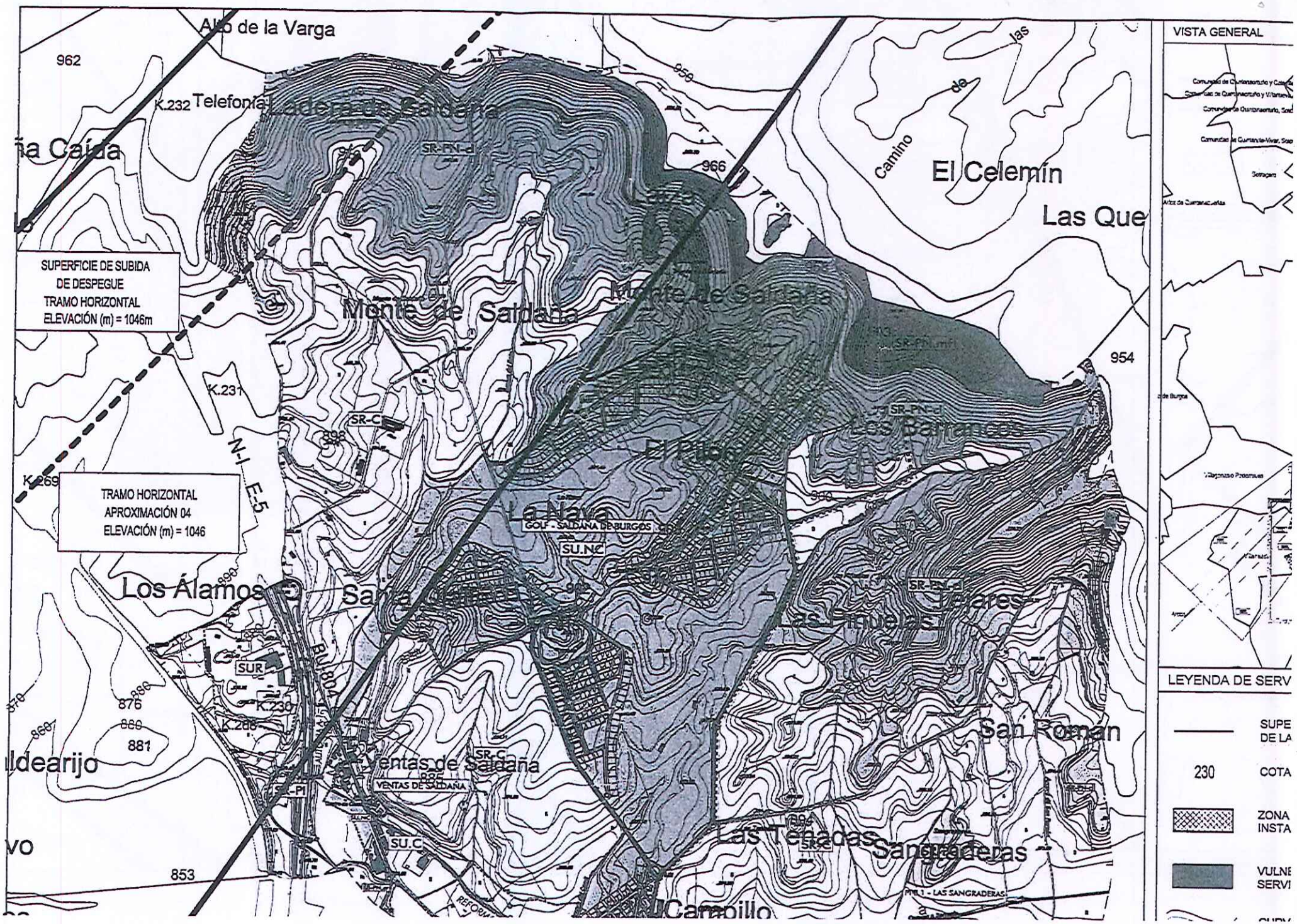
I.– La Delegación Territorial de Burgos resuelve, a los sólos efectos ambientales,informar favorablemente el desarrollo del proyecto referenciado, siempre y cuando se observen las condiciones que se establecen en esta Declaración y sin perjuicio del cumplimiento de la restante normativa vigente que pudiera impedir o condicionar su realización.

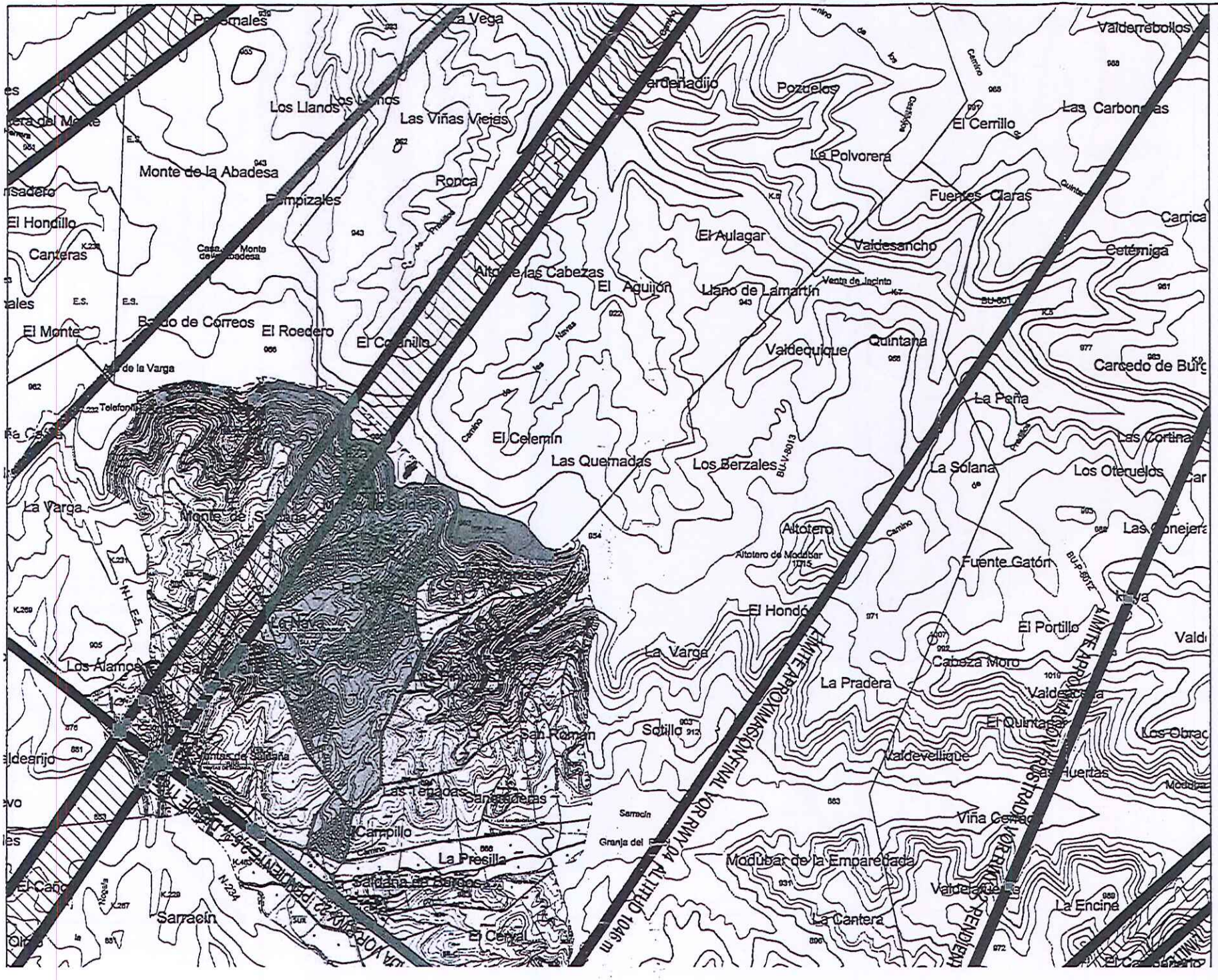
II.– Imponer las medidas correctoras y protectoras y/o compensatorias a las que debe ajustarse la ejecución de dicho proyecto que son las que se exponen a continuación, además de las contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental en lo que no las contradigan:

a) Emisiones a la atmósfera:

1.– Con carácter general, se sujetará a lo establecido en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972,

ANEXO IV:
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE BURGOS


SUPERFICIE DE SUBIDA
DE DESPEGUE
TRAMO HORIZONTAL
ELEVACIÓN (m) = 1046m
TRAMO HORIZONTAL
APROXIMACIÓN 04
ELEVACIÓN (m) = 1046
Alto de la Varga
Telefonía
Ladera de Saldaña
Monte de Saldaña
El Celemín
Camino de las
Las Que
Los Barrancos
El Pilar
La Nava
GOLF - SALDAÑA DE BURGOS
Los Álamos
Santa Olalla
Las Tinuelas
Pilares
San Roman
Ventas de Saldaña
VENTAS DE SALDAÑA
Las Tenadas
Sangraderas
Campillo
N-I
E-5
BU-804
SR-PN-d
SR-C
SU.NC
SUR
SU.C
VISTA GENERAL
LEYENDA DE SERV
SUPE
DE LA
230
COTA
ZONA
INSTA
VULNE
SERVI


Los Llanos
Las Viñas Viejas
Monte de la Abadesa
Ronca
El Hondillo
Canteras
El Monte
El Roedero
El Cerrillo
Pozuelos
El Cerrillo
La Polvorera
Fuentes Claras
El Aulagar
Valdesancho
Altos de las Cabezas
El Aguijón
Llano de Lamartín
Valdequique
Quintana
La Peña
El Celemín
Las Quemadas
Los Berzales
La Solana
Los Oteruelos
La Varga
Altotero
Fuente Gatón
El Hondó
El Portillo
La Varga
La Pradera
Cabeza Moro
Los Álamos
Sotillo
El Quintanar
Valdevellique
Las Huertas
Las Terradas
Sarracín
Viña Cerrada
Campillo
La Presilla
Modubar de la Emparedada
La Encina
La Cantera
Sarracín
El Cerral
LIMITE APROXIMADO FINAL VOR RWY 04
ALTITUD 1046 m
LIMITE APROXIMADO
VISTA GENERAL
LEYENDA DE SERV

8-. STSJ DE CASTILLA Y LEÓN, SEDE BURGOS DE 9 DE MARZO DE 2018: ANULACIÓN PROYECTO ACTUACIÓN CON DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN.

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

T.S.J.CASTILLA-LEON SALA CON/AD BURGOS

Jesús Prieto Casado
PROCURADOR DE LOS TRIBUNALES
14-MARZO-2018
FECHA DE NOTIFICACIÓN

SENTENCIA: 00067/2018

SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA Y LEÓN.- BURGOS

SECCION 1ª

Presidente/a Ilmo. Sr. D. Eusebio Revilla Revilla

SENTENCIA DE APELACIÓN

Número: 67/2018
Rollo de **APELACIÓN** ***Nº:*** 10/2018
Fecha : 09/03/2018

Juzgado de lo Contencioso Administrativo núm. 2 de Burgos (PO 22/16)

Ponente Dª. M. Begoña González García
Letrado de la Administración de Justicia: Sr. Ruiz Huidobro
Escrito por: FVV

Ilmos. Sres.:

D. Eusebio Revilla Revilla
D. José Matías Alonso Millán
Dª. M. Begoña González García

Firmado por: M. BEGOÑA GONZALEZ GARCIA 09/03/2018 10:31 Minerva

Firmado por: EUSEBIO REVILLA REVILLA 09/03/2018 12:34 Minerva

Firmado por: JOSE MATIAS ALONSO MILLAN 09/03/2018 14:06 Minerva

En la ciudad de Burgos a nueve de marzo de dos mil dieciocho.

La Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos, ha visto en grado de apelación el recurso registrado con el número **10/2018** interpuesto por el Procurador Don Jesús Prieto Casado en nombre y representación de la Junta de Compensación Golf Saldaña de Burgos contra la sentencia de fecha 16 de octubre de 2018 dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Burgos en el recurso contencioso-administrativo 22/2016 por la que se estima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la UTE SALDAÑA contra la resolución mencionada y, conforme con lo pretendido y lo expresado en el fundamento de derecho tercero, debo anular y anulo el acuerdo del ayuntamiento de Saldaña de Burgos de fecha 15 de marzo de 2015 por la que se acuerda la aprobación definitiva del proyecto de actuación del sector "Golf Saldaña de Burgos".

Ha comparecido como parte apelada, la UTE Saldaña representada por el Procurador Don David Nuño Calvo y el Ayuntamiento de Saldaña de Burgos representado por el Procurador Don Alejandro Junco Pretement.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº2 de Burgos ha dictado sentencia de fecha 16 de octubre de 2017 en el procedimiento ordinario núm. 22/2016, cuyo fallo es:

"Que debo estimar y estimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la UTE SALDAÑA contra la resolución mencionada y, conforme con lo pretendido y lo expresado en el fundamento de derecho tercero, debo anular y anulo el acuerdo del ayuntamiento de Saldaña de Burgos de fecha 15 de marzo de 2016 por la que se acuerda la aprobación definitiva del proyecto de actuación del sector "Golf Saldaña de Burgos", y todo ello con imposición de las costas a los demandados."

SEGUNDO.- Notificada dicha resolución, por la representación procesal de la parte demandada la Junta de Compensación Saldaña de Burgos, se

interpuso recurso de apelación con fecha 9 de noviembre de 2017 por los que se solicitaba, se dicte Sentencia que revoque la dictada en la instancia con estimación motivos que se relacionan en este recurso, sin imposición de costas en esta instancia.

TERCERO.- De dicho recurso se dio traslado a las partes demandadas, presentando la entidad Junta de Compensación Saldaña escrito de oposición de fecha 4 de diciembre de 2017 solicitando la desestimación del recurso y confirmación de la sentencia recurrida con expresa imposición de las costas a la apelante.

CUARTO.- Recibido el recurso en esta Sala se ha señalado para su votación y fallo el día **ocho de marzo de dos mil dieciocho**, lo que se llevó a efecto.

Siendo ponente la Ilma. Sra. Dª. Mª BEGOÑA GONZALEZ GARCIA, Magistrado integrante de esta Sala y Sección:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto del presente recurso de apelación, la sentencia de fecha 16 de octubre de 2017 dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número dos de Burgos en el recurso contencioso-administrativo 22/2016 por la que se estima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la UTE SALDAÑA contra la resolución mencionada y, conforme con lo pretendido y lo expresado en el fundamento de derecho tercero, debo anular y anulo el acuerdo del ayuntamiento de Saldaña de Burgos de fecha 15 de marzo de 2015 por la que se acuerda la aprobación definitiva del proyecto de actuación del sector "Golf Saldaña de Burgos", dicha estimación se produce, tras rechazar la falta de legitimación activa invocada por las partes demandadas, en los dos concretos motivos relativos a la falta de integración de todos los propietarios a la Junta de Compensación y la falta de garantías

adecuadas de conformidad con lo que se razona en el Fundamento de Derecho Tercero de dicha sentencia.

Frente a la cual, se alza la Junta de Compensación Golf Saldaña de Burgos ahora apelante, invocando a modo de resumen, como argumentos de su pretensión impugnatoria, que la sentencia apelada no estima la existencia de falta de legitimación activa y estima la concurrencia solo de los motivos tercero y cuarto invocados por la recurrente, frente a ello se considera que el acuerdo municipal que aprueba el proyecto de actuación es conforme a Derecho, reiterando la procedencia de la inadmisión del recurso por considerar que la recurrente, la empresa que realizó las obras de urbanización del sector y que tiene un embargo a su favor sobre las parcelas de la Junta de compensación derivadas del impago de certificaciones de dicha obra, pero que no ostenta ningún derecho real sobre ninguna de las parcelas incluidas en el mismo, carecía de legitimación activa para recurrir la aprobación definitiva del proyecto de actuación al fundar su impugnación en cuestiones de derecho privado del proyecto que exceden de las de observancia y cumplimiento de la legalidad urbanística que ampara la acción pública en esta materia.

Ya que los motivos alegados por la actora, son cuestiones que solo afectan a los titulares de derechos reales de las fincas del Sector Golf Saldaña, de lo que ella carece. Así como que la UTE demandante no tiene ningún interés en la legalidad o no del proyecto de actuación, ya que su impugnación solo tiene como objeto la presión a la junta de compensación para cobrar su crédito y no la defensa de la legalidad urbanística, por lo que la impugnación se realiza en abuso de derecho y ejercicio antisocial del mismo, que precisamente constituye un límite al ejercicio de la acción pública en materia de urbanismo.

Que no se está de acuerdo con las razones por las que se estima el recurso, ya que la sentencia se refiere concretamente a los propietarios (herederos de Honorato Antón Pascual y Petra Merino García) que en la primera reparcelación no fueron expropiados y que en este segundo proyecto de actuación, se les ha adjudicado las mismas parcelas que las que tienen a su nombre en el Registro de la Propiedad, fruto de la primera reparcelación, en lo

que el juzgador a quo refiere como suerte de reparcelación forzosa, pero lo cierto es que hay que partir de la situación física consumada, dado que en este caso existió una primera reparcelación llevada a cabo en el año 2005, con una finca de origen perteneciente a dichos propietarios que dio lugar a unas fincas de resultado, en la segunda reparcelación, la finca inicial ya no existe y las de resultado que son las ahora aportadas se han atribuido las mismas fincas a los herederos de dichos titulares, como se recoge en los cuadros insertos en el recurso de apelación, no ofreciendo duda alguna para la sentencia de instancia, como se ha venido alegado de forma incansable desde el inicio es que, cuando se tramitó este segundo proyecto de actuación ya no se podía expropiar, pero se considera que la sentencia yerra en sus conclusiones por tres motivos:

Ya que sí que consta la adhesión de tres de los herederos en escritura pública (documentos 10 y 11 de nuestra contestación a la demanda, tras el fallecimiento de sus causahabientes propietarios originarios, que se han tenido como representantes del resto (art. 192.3.c) 3° RUCYL en relación con art. 42.1.F de los Estatutos (documento n°1 de la demanda).

Y porque la Junta de Compensación no está disponiendo con la aprobación de este proyecto de actuación de las parcelas de nadie, ya que están urbanizadas, lo que es una diferencia básica respecto a la situación en el año 2005 en que las parcelas eran huertas o fincas rústicas: la necesidad de la expropiación reside en dotar a la Junta de compensación de título legítimo para poder disponer de las parcelas de los propietarios del Sector no adheridos y poder reparcelarlas y urbanizarlas; disposición que, como ya hemos adelantado, es únicamente con carácter instrumental y fiduciario, dado que propietarios siguen siendo los titulares, pero cuando en el año 2015, se tramita este segundo proyecto no se tiene que disponer de las mismas para nada, por ello la expropiación de los no adheridos resulta del todo inútil e innecesaria, aparte de imposible.

Porque los proyectos de actuación pueden ser aprobados, se haya expropiado o no a titulares de parcelas no adheridos, dado el art. 251 en relación con art. 260.1 a) RUCYL.

Y que en cualquier caso, habrá que estarse a las circunstancias concretas del caso que pretendemos regular, dado que los procedimientos de gestión de actuaciones integradas por compensación regulados en la LUCYL lo son para suelos en situación básica de suelo rural para su paso a urbanizado, y no pueden seguirse a rajatabla las normas cuando la situación de hecho a la que se las aplicamos es diferente o lo hace imposible. Y que al contrario de lo que indica la sentencia, el Proyecto de actuación sí que establece los derechos de los propietarios que en su día, en el año 2005 no se adhirieron o tenían que ser expropiados, ya que lo único que se hace es adjudicarles las mismas parcelas que ya tienen, por lo que el reconocimiento de la propiedad sobre las mismas es evidente.

Por lo que dadas las circunstancias concurrentes, se concluye que aunque se tuviera que haber realizado la expropiación de los no adheridos, quienes no han impugnado el proyecto, sea dicho de paso, en el año 2005 y esta no se realizó, éstos tienen perfectamente salvaguardados sus derechos patrimoniales con el reconocimiento de titularidad sobre las parcelas de las que son propietarios desde la primera reparcelación, tal y como consta en el propio proyecto y como exige la sentencia, dando como resultado la procedencia de las determinaciones del proyecto y su adenda y si ahora no desean saber nada de la urbanización, podrán ser expropiados conforme al art. 263 RUCYL, por el mismo procedimiento y con las mismas garantías que las que se exigen antes de transformar el suelo.

El segundo motivo de anulación del proyecto de actuación ha sido el de no constar en el mismo la documentación acreditativa de la garantía de urbanización ofertada, consistente en la retención por parte del Ayuntamiento del crédito que la Junta de compensación ostenta frente a ésta por el impago de cuotas de urbanización como miembro que es de la Junta de Compensación y por un importe superior a 2.500.000 euros, claramente superior a lo que hay que garantizar cuando el coste de las obras pendientes de ejecutar son 1.464.590,72 euros, pues entiende la sentencia que no basta con su mera mención y aceptación de la misma por el Ayuntamiento, sino que debe ir documentada, pero dada la forma en que se constituye la garantía, una cesión

de créditos, es suficiente el hecho de que el titular de éste (la Junta de Compensación) de forma expresa y escrita, en su apartado 6 de la Adenda al proyecto, haya ofrecido el mismo como garantía de urbanización a quien precisamente lo debe y éste la haya tenido por conveniente aceptándola de forma expresa en el Acuerdo municipal que aprueba el proyecto, como resulta del folio 372, art. 1854 y 1855 CC sobre la fianza legal.

Igualmente se muestra la disconformidad con la imposición de costas que no procedería para el caso de estimarse total o parcialmente esta apelación, pero de ratificarse la sentencia de instancia, tampoco procedería la imposición de costas a las partes demandadas, ya que los planes y proyectos urbanísticos son susceptibles de nulidad parcial y además porque se impugnó el proyecto por cinco motivos, habiéndose desestimado de forma expresa dos de ellos, la estimación del recurso contencioso administrativo sería parcial y no total, no procediendo la imposición de costas.

A dicho recurso de apelación se opone la parte recurrente, ahora apelada, quien rebate los argumentos del recurso de apelación formulado por la Junta de Compensación, sosteniendo la conformidad a derecho de la sentencia.

SEGUNDO.- Y planteados en dichos términos el presente recurso de apelación y comenzando por el primer motivo de impugnación de la sentencia apelada y referido a la concurrencia de la causa de inadmisibilidad esgrimida en la instancia, dado que se reitera la falta de legitimación de la recurrente, la cual se afirma en la sentencia apelada, no solo por la existencia de un interés directo por su condición de ser la entidad que había realizado las obras de urbanización del sector, teniendo a su vez anotados preventivamente embargos sobre las parcelas, sino porque además interesaba la anulación de un proyecto de actuación que se encuentra dentro del control de la legalidad urbanística, lo que viene a apelar a la acción pública en esta materia, pero además siendo determinante y se recoge en la sentencia, sobre lo que nada dice la apelante, de que expresamente el Ayuntamiento había reconocido dicho interés, como resultaba de lo obrante a los folios 210 ó al folio 241, por lo que es evidente que no puede negarse dicha legitimación en el presente recurso

jurisdiccional, a lo que cabría añadir lo indicado por esta Sala en el recurso 7/2003 con la sentencia de 22 de octubre de 2004, nº414/2004, en cuyo Fundamento de Derecho Cuarto se razonaba lo siguiente:

CUARTO.-Se alega la inadmisibilidad del recurso, por concurrir la causa contemplada en el apartado b) del artículo 69 de la ley jurisdiccional, en relación con el art. 7 del Código Civil y 11.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; es preciso indicar que la buena o mala fe o el abuso del derecho o ejercicio antisocial del mismo podrá considerarse a efectos de estimación o desestimación de las pretensiones ejercitadas o a efectos de imposición de costas, pero no es causa de inadmisibilidad del recurso. El art. 69.b) dispone que se declarará la inadmisibilidad cuando el recurso se hubiera interpuesto por persona incapaz, no debidamente representada o no legitimada. Solamente con leer el objeto social que figura en el poder aportado es suficiente como para considerar legitimada a la mercantil actora, pues entre sus objetos sociales se encuentra la promoción y construcción inmobiliaria; pero, por otra parte, ya esta Sala ha venido estableciendo reiteradamente la legitimación de cualquier persona en materia de urbanismo por ostentar un derecho que merece ser objeto de protección. Solamente con lo dicho, es suficiente para desestimar esta pretensión de inadmisión, pues el art. 19.1 de la ley 29/1998, de 13 de julio, dispone que están legitimados ante el orden jurisdiccional contencioso administrativo las personas físicas o jurídicas que ostenten un derecho o interés legítimo.

La interpretación que se debe dar a este texto es aquel que permita una mayor facilidad de obtener la tutela judicial efectiva, en aplicación del principio "pro actione". Esta amplitud de interpretación también la sigue nuestro Tribunal Supremo, siendo paradigmática la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 19 de mayo de 2000 que recoge, en su fundamento quinto, la doctrina sobre la legitimación activa: "Esta Sala ha tenido ocasión de establecer reiterada doctrina sobre la interpretación que había de darse al mencionado art. 28.a) LJ, en relación con los arts. 7.3 y 11.3 LOPJ, que ha de estar orientada en todo caso por los postulados que derivan del derecho a la tutela judicial efectiva de derechos e intereses legítimos, en lo que se refiere a su contenido normal consistente en la obtención de un pronunciamiento judicial, fundado en derecho, sobre el fondo del proceso, lo que ha supuesto un entendimiento expansivo del concepto de legitimación que puede resumirse en los siguientes términos: a) El más restringido concepto de "interés directo" del art. 28. a) LJ debe ser sustituido por el más amplio de "interés legítimo"; aunque sigue siendo una exigencia indeclinable la existencia de un "interés" como base de la legitimación. Como decíamos en nuestra sentencia de 15 de diciembre de 1.993, aludiendo a la doctrina del Tribunal Constitucional sobre la ampliación del interés tutelable, en cuanto presupuesto de la legitimación, el mismo Tribunal Constitucional ha precisado que la expresión "interés legítimo", utilizada en el art. 24.1 de la Norma Fundamental, aún cuando sea un concepto diferente y más amplio que el de "interés directo", ha de entenderse referida a un interés en sentido propio, cualificado o específico (cfr. sentencia del Tribunal Constitucional 257/1.989, de 22 de diciembre), lo que en el ámbito de esta Sala del

Tribunal Supremo ha llevado a insistir que la relación unívoca entre el sujeto y el objeto de la pretensión (acto impugnado), con la que se define la legitimación activa, comporta el que su anulación produzca de modo inmediato un efecto positivo (beneficio) o evitación de un efecto negativo (perjuicio) actual o futuro, pero cierto (sentencia de este Tribunal Supremo de 1 de octubre de 1.990), y presupone, por tanto, que la resolución administrativa pueda repercutir, directa o indirectamente, pero de modo efectivo y acreditado, es decir, no meramente hipotético, potencial y futuro, en la correspondiente esfera jurídica de quien alega su legitimación, y, en todo caso, ha de ser cierto y concreto, sin que baste, por tanto, su mera invocación abstracta y general o la mera posibilidad de su acaecimiento. (SSTS de 4 de febrero de 1.991, de 17 de marzo y 30 de junio de 1.995 y 12 de febrero de 1.996, 9 de junio de 1997 y 8 de Febrero de 1999, entre otras muchas; SSTC 60/1982, 62/1983, 257/1988, 97/1991, 195/1992, 143/1994 y ATC 327/1997). La vigente Ley Jurisdiccional -art. 19.1.a)-, siguiendo las mencionadas pautas jurisprudenciales y ya sin distinguir entre impugnación de actos -actuación- y disposiciones, reconoce legitimación a "las personas físicas o jurídicas que ostenten un derecho o interés legítimo" y, al propio tiempo, a "las corporaciones, asociaciones, sindicatos y grupos o entidades a que se refiere el art. 18 -grupos de afectados, uniones sin personalidad o patrimonios independientes o autónomos al margen de su integración en las estructuras formales de las personas jurídicas- que resulten afectados o estén legalmente habilitados para la defensa de los derechos e intereses legítimos colectivos". b) Pese a esta amplitud, el concepto de interés legítimo no puede ser asimilado al de interés en la legalidad, que haría equiparable la legitimación en el orden jurisdiccional contencioso-administrativo a la legitimación popular, que solo en los casos "expresamente" contemplados en la Ley es admisible, conforme actualmente determina el art. 19.1.h) de la vigente Ley Jurisdiccional. Al respecto, esta Sala, en auto de 21 de Noviembre de 1997, declaró la imposibilidad de reconocer ese interés legitimador cuando resultaba únicamente de una autoatribución estatutaria, por cuanto aceptar tal posibilidad equivaldría a admitir como legitimada a cualquier asociación que se constituyera con el objeto de impugnar disposiciones de carácter general o determinadas clases de actos administrativo. Es necesario traer aquí a colación el requisito de que la ventaja o perjuicio en que se materialice el interés legitimador sea "concreto", es decir, que cualquiera que sea su naturaleza -material o moral-, afecte o haya de afectar de forma necesaria a la esfera jurídica del sujeto de quien se predique su condición de legitimado. Con palabras del Tribunal Constitucional -Auto núm. 327/1997, de 1º de Octubre, F.J. 1º- es preciso que la anulación pretendida "produzca automáticamente un efecto positivo (beneficio) o negativo (perjuicio), actual o futuro pero cierto" en el recurrente. c) Es cierto que debe mantenerse un criterio interpretativo de los requisitos de admisibilidad del recurso contencioso-administrativo acorde al principio "pro actione", de manera no formalista y de forma favorable a la producción del efecto perseguido por el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva de derechos e intereses legítimos sin indefensión a que responde el art. 24.1 de la Constitución; pero ha de añadirse que una cosa es que una Asociación, constituida para al defensa de

cualesquiera intereses o para el logro de cualesquiera finalidades no delictivas, sin más límites que los especificados en el art. 22 de la Constitución, resulte legitimada plenamente para impugnar actos administrativos cuando esos intereses resulten afectados o, a juicio del propio ente, deban ser defendidos, tal y como se infiere, con toda claridad, del art. 19.1.aps. a) y b) de la Ley de esta Jurisdicción actualmente en vigor, y otra bien diferente que tal legitimación se reconozca indiferenciadamente sobre la base de perseguir fines genéricos de carácter reivindicativos o informativos respecto de la actuación de las Administraciones públicas o la prestación de los servicios públicos. d) Otro de los ejes sobre los que se ha producido la expansión del concepto de la legitimación activa ha sido la acentuación de la presión de intereses colectivos o de grupo, como refleja la regulación que hoy hace la Ley de la Jurisdicción 29/1998, de 13 de julio, acogiendo la evolución iniciada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y continuada por el Tribunal Constitucional. Pero también en este aspecto la ampliación experimentada tiene sus límites. Y así resulta en cuanto a los intereses colectivos que su diferencia con los intereses difusos -reconocidos por el art. 7 de la LOPJ, como aptos también para generar un título legitimador- se encuentra en que se residencian en los entes, asociaciones o corporaciones representativas que son depositarias de específicos y determinados intereses colectivos. A diferencia de éstos, los intereses difusos no tienen depositarios concretos. Son intereses generales que en principio afectan a todos los ciudadanos y que, por su interés prevalente, han obtenido reconocimiento público, plasmado en algún instrumento jurídico del más variado signo, incluso en normas constitucionales, y que no debe confundirse con la legitimación que nace excepcionalmente de la acción popular, que corresponde a cualquier ciudadano y que debe ser reconocida expresamente por la Ley".

Por lo que procede desestimar el primer motivo de impugnación de la sentencia de instancia, dado que se comparten los razonamientos de la misma para rechazar la concurrencia de la causa de inadmisibilidad consistente en la falta de legitimación activa.

TERCERO.- Respecto al segundo motivo de impugnación relativo a la no necesidad de integración de todos los propietarios de las parcelas del sector, en la Junta de Compensación, la cual muestra su disconformidad con los argumentos de la sentencia de instancia, dado que por un lado se afirma que ha de tenerse en cuenta las especiales circunstancias que concurren en este caso, que proceden de que se parte de una actuación donde el terreno ya esta urbanizado, que no existen las parcelas originales procedentes de la primera reparcelación llevada a cabo en el 2005 y que lo que se ha hecho en el año

2016 es atribuir a los propietarios las mismas fincas que les había correspondido, como fincas de reemplazo en la primera reparcelación, así como que sus derechos de propiedad se encontraban salvaguardados, invocándose por ello que ya no se podía expropiar cuando se tramitó este segundo proyecto, que se ha de significar que el hecho de que estemos ante un supuesto específico dimanante de una previa actuación que quedó sin efecto como consecuencia de la anulación de los instrumentos de planeamiento urbanístico que les sirvieron de cobertura, no significa que resulte imposible la expropiación de fincas, sea cual sea el estado de las mismas, ya que si pertenecen a propietarios que no se han adherido a la Junta de Compensación, debe procederse a su expropiación, ya que si bien en principio la misma tiene por finalidad que la Junta pueda disponer con carácter fiduciario de las fincas para su urbanización, también implica la incorporación a un sistema de gestión integrada de todos los propietarios que voluntariamente se integran en la misma y que asumen unos deberes a consecuencia de los efectos que produce la aprobación del Proyecto de Compensación, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 252 del Reglamento de la Ley de Urbanismo, por lo que si los propietarios de las fincas de origen del proyecto de actuación, no se habían adherido a la Junta, lo procedente era iniciar el expediente de expropiación, fuera cual fuese el estado de dichas fincas, lo que podría tener, en su caso, transcendencia a los efectos de su valoración, pero no adjudicarles las mismas parcelas, como si se tratase de una especie de adhesión tácita, ante su falta de manifestación expresa al respecto, ni se puede tampoco compartir la afirmación de la apelante de que los Proyectos de Actuación se puedan aprobar, se haya o no expropiado a los titulares de parcelas no adheridos, ya que sobre esta cuestión se ha pronunciado esta Sala, negando dicha posibilidad al indicar expresamente en la sentencia 19 de abril de 2013, dictada en el recurso de apelación 33/2013, que además se refería a otra previa de la misma Sala, en la que se concluía que:

"Hemos de señalar que esta Sala ya se ha pronunciado sobre la necesidad o no de la expropiación de los terrenos con carácter previo a la aprobación simultánea de los Proyectos de Actuación, urbanización y reparcelación, refiriéndose a las actuaciones integradas entre las que evidentemente se encuentra la actuación de cooperación, habiendo concluido la Sala en la

sentencia de TSJ Castilla-León (sede Burgos) Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 1ª, S 25-5-2007, nº 267/2007, rec. 87/2007. Pte: González García, Begoña

QUINTO.- Es cierto que en el presente caso no estamos propiamente ante un expediente expropiatorio, precisamente de su ausencia se trata, sino de un proceso urbanístico y lo determinante es apreciar si ante la actuación urbanística que nos ocupa, es necesaria dicha expropiación previa de los terrenos de los propietarios no adheridos a la Junta o no lo es, como mantiene la parte apelante, y hemos de concluir considerando que esta Sala aprecia que pese a que la normativa urbanística autorice la tramitación simultanea del Proyecto de Actuación, con el Proyecto de Urbanización y el de Reparcelación, ello no modifica el dato esencial de que para que dichos proyectos puedan afectar a terrenos de propietarios no adheridos sea necesario su expropiación, y si bien es cierto que conocemos la opinión doctrinal expuesta por D. Ángel Ballesteros Fernández, en el libro Derecho Urbanístico de Castilla y León página 1070 en el sentido de que la expropiación no es obligatoria pudiendo existir propietarios no adheridos, este mismo autor, sin embargo, ya antes había indicado al comentar el artículo 81.1 d) y e), en el libro del mismo título edición 2000 página 627 , que dicha regulación no alteraba el régimen establecido en los artículos 168 del Reglamento de Gestión Urbanística y artículo 21 del RD 1093/1997 EDL1997/24105 , dicho artículo 81.1 en su apartado e) precisa que:

A partir de la publicación, los propietarios que no deseen formar parte de la Junta podrán, sin perjuicio de la libre transmisión de sus terrenos, solicitar la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la Junta, quedando inmediatamente excluidos de la misma. Asimismo, la Junta podrá instar la expropiación de los bienes y derechos de los propietarios que incumplan la obligación establecida en el apartado anterior. En ambos casos, el Ayuntamiento deberá iniciar el procedimiento de expropiación antes de seis meses desde la solicitud.

Dicho autor admitía que se seguía así el mismo régimen establecido en la normativa precedente en el artículo 168 del Reglamento de Gestión Urbanistica , incluso dicho precepto era uno de los que resultaban aplicables en Castilla y León en virtud del artículo 3 del Decreto 223/1999, de 5 de agosto EDL1999/69179 , por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Y sin que la aprobación del Decreto 22/2004, de 29 de enero EDL2004/973 , por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, haya supuesto una modificación esencial al respecto, ni tampoco podía hacerlo, en su exposición de motivos se limita a indicar que:

"La gestión de las actuaciones integradas varía según el sistema de actuación elegido. Y a su vez, los sistemas de actuación se distinguen según quién está habilitado para asumir la condición de urbanizador: en el sistema de concierto, el propietario único o el conjunto de los propietarios de la unidad; en el sistema de compensación, los propietarios mayoritarios; en cooperación , el Ayuntamiento (los propietarios aportan los terrenos, financian la actuación y pueden ejecutarla por delegación municipal); en el sistema de concurrencia, una persona física o jurídica seleccionada mediante concurso por el Ayuntamiento, que será retribuida por los propietarios en efectivo o en terrenos urbanizados; y en la expropiación, una Administración pública. Esta distinta condición del urbanizador es la que justifica las diferencias entre sistemas en cuanto a formulación de propuestas, contenido y aprobación del Proyecto de Actuación y ejecución de la actuación, sólo significativas en el sistema de concurrencia. Pero más allá de las diferencias, se insiste en la unidad del procedimiento de gestión integrada: en todo caso, la aprobación del planeamiento que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación habilita la presentación de iniciativas para la elección del sistema y del urbanizador, en forma de Proyecto de Actuación. La aprobación del Proyecto produce como efecto la elección del sistema y otorga la condición de urbanizador a quién se proponga en el mismo. Otra cosa son los importantes «efectos particulares de la reparcelación», que sólo se producen si el Proyecto de Actuación contiene las determinaciones completas sobre reparcelación, y que en caso contrario se derivan de la ulterior aprobación del Proyecto de Reparcelación: transmisión al Municipio de los terrenos de cesión, subrogación de las fincas de origen por las parcelas resultantes y afección de las parcelas adjudicadas al pago de los gastos de urbanización."

En ningún caso cabe considerar que esta tramitación simultánea, con aprobación del Proyecto de Reparcelación conjuntamente con el Proyecto de Actuación y de Urbanización, determine la innecesariedad de la expropiación de los propietarios no adheridos, cuando expresamente, el artículo 194 cuando se regula a la Entidad Urbanística colaboradora, indica claramente respecto a la Afección de las fincas, que:

1.- A partir de la constitución de una entidad urbanística colaboradora, la incorporación de los propietarios a la misma determina la afección de sus fincas, con carácter real, a los fines y obligaciones de la entidad.

Lo cual no puede sino significar que solo la incorporación de los propietarios determina la afección real de las fincas y sino hay dicha incorporación, la Entidad debe solicitar la expropiación aunque exista una pasividad por parte de propietarios no adheridos, de otra forma no se entiende, que contradictoriamente con el planteamiento de la propia parte apelante, de que no sea precisa la expropiación, se acuda a la normativa expropiatoria para justificar los efectos de la reparcelación, esta reparcelación solo puede producir los efectos que le son

propios, ya estemos ante una tramitación sucesiva o simultánea, cuando todos los propietarios se hayan adherido o se haya procedido a su expropiación.

Con dichos precedentes nos sigue resultando plenamente aplicable los pronunciamientos de la sentencia del TS de 3-2-2000, rec. 4834/1994 , de la que ha sido Ponente D. Ricardo Enríquez Sancho, que precisa en su Fundamento de Derecho Sexto que:

"Finalmente se alega que el proyecto de compensación se elaboró incluyendo fincas, como la suya, pese a que no se había integrado en la Junta y de las que, en consecuencia, la Junta no podía disponer puesto que no había acudido al procedimiento de expropiación. Conforme al art. 127.1 TRLS y 163 RG la Junta de Compensación se constituye con los propietarios que decidan integrarse en ella, estando sujetas las propiedades de los que no lo hagan a expropiación forzosa a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria. En el presente caso la Junta ha elaborado el proyecto de compensación incluyendo la finca del recurrente, pese a que no se había incorporado a ella, y, en lugar de acudir a su expropiación, le ha adjudicado otra (o una cuota de participación en otra), en sustitución de aquélla, pero esta evidente irregularidad pierde toda relevancia desde el momento en que el recurrente con posterioridad a tales actos decidió incorporarse a la Junta."

Y la sentencia del Tribunal Supremo de 14-4-2003, dictada en el recurso 4418/2000 , de la que ha sido Ponente D. Manuel Vicente Garzón Herrero, al indicar que:

"Sin embargo, y como su contenido se encuentra establecido también en el Reglamento de Gestión Urbanística, artículo 168 , ha de darse respuesta al problema planteado acerca de si es posible aprobar un Proyecto de Compensación sin expropiar las fincas de los titulares de terrenos comprendidos en su ámbito y no integrados en la Junta.

La cuestión propuesta ha de tener una respuesta negativa. Efectivamente, y conviniendo con el recurrente en el carácter nuclear que se atribuye a la Junta de Compensación en la ejecución del planeamiento por el sistema de Compensación es patente que la integración de los terrenos comprendidos en el ámbito del Proyecto de Compensación ha de hacerse en mérito de un título jurídico. Este puede ser la cesión voluntaria de los propietarios o la expropiación. Lo que resulta evidente es que no se pueden integrar en el Proyecto de Compensación terrenos que no han sido previamente expropiados, o, alternativamente, cedidos.

El recurrente afirma que un expediente expropiatorio puede demorar las cosas. Evidentemente ello es así, pero hasta que en el expediente expropiatorio no se legitime la

ocupación de los bienes estos no pueden integrarse, insistimos, en el Proyecto de Compensación."

El hecho de que nuestra peculiar normativa urbanística legitime la elaboración simultanea de los Proyectos de Actuación, Urbanístico y de Reparcelación, no modifica las anteriores conclusiones relativas a que para que se produzca la afección real de las fincas y los efectos propios de la reparcelación se haga necesario e imprescindible o la incorporación voluntaria a la Junta de todos los propietarios o la expropiación de los que no se hubieran adherido y hubieran adoptado una actitud silente, por lo que ante dicho planteamiento, no procede otra cosa que la desestimación íntegra del presente recurso y confirmación de la resolución impugnada."

Por lo que lo mismo procede concluir en este caso, siendo por ello conforme a derecho la conclusión de la sentencia de instancia, dado que es por otro lado irrelevante que se hubiera producido la adhesión de tres de los coherederos, por cierto solo consta en autos el documento 10, no el 11 acompañado a la contestación a la demanda de la Junta de Compensación y en todo caso no constan adheridos todos los coherederos, sin que se pueda invocarse el artículo 42.1 f) de los Estatutos, dado que el mismo se refiere a los supuestos en que en caso de copropiedad se designa a una persona que representa a los cotitulares, pero no a que la adhesión de uno o varios de los cotitulares o coherederos implique o arrastre la de todos, sin que tampoco se pueda compartir la afirmación de que el proyecto establece los derechos de los propietarios no adheridos, dado que no se trata de que se establezca o reconozcan derechos, sino que ante la no adhesión, lo que procede es la expropiación de sus derechos, sea cual sea el estado de las fincas o el hecho de que se hayan costeado actuaciones de urbanización, lo que repetimos tendrá su transcendencia a la hora de valorar el suelo en el procedimiento expropiatorio, en el caso de que dichos propietarios no hubieran costeado dichas actuaciones, pero que no implica que no deba cumplirse los trámites previstos para esta actuación urbanística, lo que tampoco se pueden eludir porque venga motivada por la previa anulación de lo actuado con anterioridad, por lo que procede rechazar dicho motivo de impugnación igualmente.

CUARTO.- Y respecto del último motivo impugnatorio de la sentencia de instancia y relativo a la inexistencia de la documentación de la garantía de la urbanización, ya que dicha sentencia considera que no basta la mera mención a la garantía, siendo necesaria, conforme establece el artículo 241 f) del Reglamento de la Ley de Urbanismo, la documentación acreditativa de la misma y no la mera mención, frente a ello se alega por la apelante que si existe constituida dicha garantía por lo establecido en el apartado 6 de la adenda del Proyecto y si bien es cierto que en la página 6 de la referida adenda se recoge expresamente que se propone como tal garantía que se retenga por el Ayuntamiento el crédito que la Junta de Compensación ostenta contra el mismo, como consecuencia de las cuotas que el Ayuntamiento adeuda como miembro de dicha Junta, solo se trata de una proposición, sin que exista constancia documental de su aceptación, a su vez el Ayuntamiento en su contestación a la demanda afirmaba que dicho crédito existía como resultaba de la certificación al folio 107 del expediente administrativo y la apelante sostiene que la aceptación se deriva de la propia aprobación del Proyecto, pero si bien como parece resultar de dicha certificación, es la existencia de una deuda, lo que no consta en modo alguno es que el Ayuntamiento haya procedido a retener en garantía el crédito que la Junta de Compensación ostenta contra él, sin que ni siquiera conste a la fecha de la aprobación del Proyecto, la cuantía exacta del crédito, en la adenda se habla de que asciende a 2.500.000 y en la certificación al folio 7 dicha cuantía es mucho mayor, por lo que al menos se debería de haber documentado la afectación en la cuantía exacta a la que debe ascender el importe de la garantía, en atención a las obras de urbanización pendientes y ello con cargo al crédito que se ostenta frente al Ayuntamiento, sin que se pueda apelar a la mera aceptación al parecer tácita derivada de la aprobación del Proyecto y que la cesión de créditos no exija ninguna formalidad, dado que aquí no se trata de la formalidad de la cesión de créditos, sino la documentación de la concreta garantía constituida, por lo que procede también en este extremo confirmar la sentencia apelada y con ello desestimar íntegramente el recurso de apelación.

ÚLTIMO.- También cuestiona la recurrente la imposición de costas realizada en la instancia, tratando de justificar la no procedencia de aquélla en la no estimación total del recurso, pero la pretensión formulada en la demanda se ha estimado totalmente y ello con independencia que ello se haya realizado en base solo a alguno y no todos los motivos impugnatorios, dado que no cabe confundir pretensión con argumentos impugnatorios y en modo alguno se ha estimado parcialmente el recurso o se ha declarado la nulidad parcial del Proyecto aprobado, por ello la imposición de costas solo podía venir referida a la existencia o no de serias dudas de hecho o de derecho, lo que no se ha apreciado por el Juzgador de Instancia, ni existen razones para que la Sala revoque dicho pronunciamiento de la sentencia, por otro lado la desestimación del recurso de apelación determina en aplicación el art. 139.2 de la LRJCA que proceda la imposición de las costas procesales de la presente instancia a la parte apelante, por imperativo legal.

Vistos los preceptos legales citados y los demás de general y pertinente aplicación la SALA ACUERDA

FALLO

Que se desestima el recurso de apelación registrado con el número **10/2018** interpuesto por el Procurador Don Jesús Prieto Casado en nombre y representación de la Junta de Compensación Golf Saldaña de Burgos contra la sentencia de fecha 16 de octubre de 2018 dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Burgos en el recurso contencioso-administrativo 22/2016 por la que se estima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la UTE SALDAÑA contra la resolución mencionada y, conforme con lo pretendido y lo expresado en el fundamento de derecho tercero, debo anular y anulo el acuerdo del ayuntamiento de Saldaña de Burgos de fecha 15 de marzo de 2015 por la que se acuerda la aprobación definitiva del proyecto de actuación del sector "Golf Saldaña de Burgos".

Y en virtud de dicha desestimación, se confirma la sentencia apelada y todo ello con expresa imposición de las costas procesales del presente recurso a la parte apelante por imperativo legal.

Notifíquese esta resolución a las partes.

La presente sentencia, de conformidad con la reforma introducida por la Ley Orgánica 7/2015, de 21 de julio, es susceptible de recurso de casación ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo y/o ante la Sección de Casación de la Sala de lo Contencioso-Administrativo con sede en el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, de conformidad con lo previsto en el art. 86.1 y 3 de la LJCA y siempre y cuando el recurso, como señala el art. 88.2 y 3 de dicha Ley, presente interés casacional objetivo para la formación de Jurisprudencia; mencionado recurso de casación se preparará ante esta Sala en el plazo de los treinta días siguientes a la notificación de esta sentencia y en la forma señalada en el art. 89.2 de la LJCA.

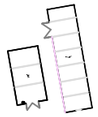
Devuélvanse los autos al Juzgado de procedencia, con certificación de esta resolución para ejecución y cumplimiento.

Así por este nuestra sentencia lo pronunciamos, mandamos y firmamos, los Ilmos. Sres. Magistrados componentes de la Sala al inicio indicados, de todo lo cual, yo el LAJ, Doy fe

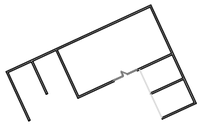
4.- PLANOS

AVD. DEL CID, 4 – 1º C
09005 BURGOS TLF. 947 257447
Correo electrónico: estudio@f-adrian.es

01–CASA–CLUB



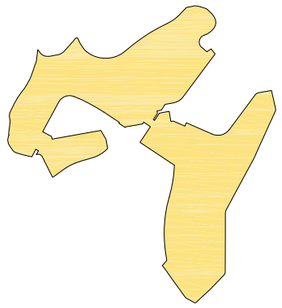
02–CUARTO–PALOS–CUARTO–BUGGIES



03–NAVE–SILOS

04–CASETA–BOMBEO–TRANSFORMADOR–ASEOS

05–ASEOS–HOYO14°



06–CAMPO–GOLF

ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.

Avd. Cid Campeador, 4-1º C
09005 Burgos
Telf. 947 25 7447
estudio@f-adrian.es

PROYECTO BÁSICO MODIFICADO para SOLICITUD de AUTORIZACIÓN PROVISIONAL en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO para CAMPO de GOLF e INSTALACIONES PROVISIONALES y AUXILIARES y LICENCIA URBANÍSTICA en PARCELA EQ-4SECTOR GOLF SALDAÑA de BURGOS

Plan Parcial Golf Saldaña de Burgos, SALDAÑA de BURGOS, 09620, BURGOS.

PLANO de SITUACIÓN GENERAL.

DICIEMBRE 2018

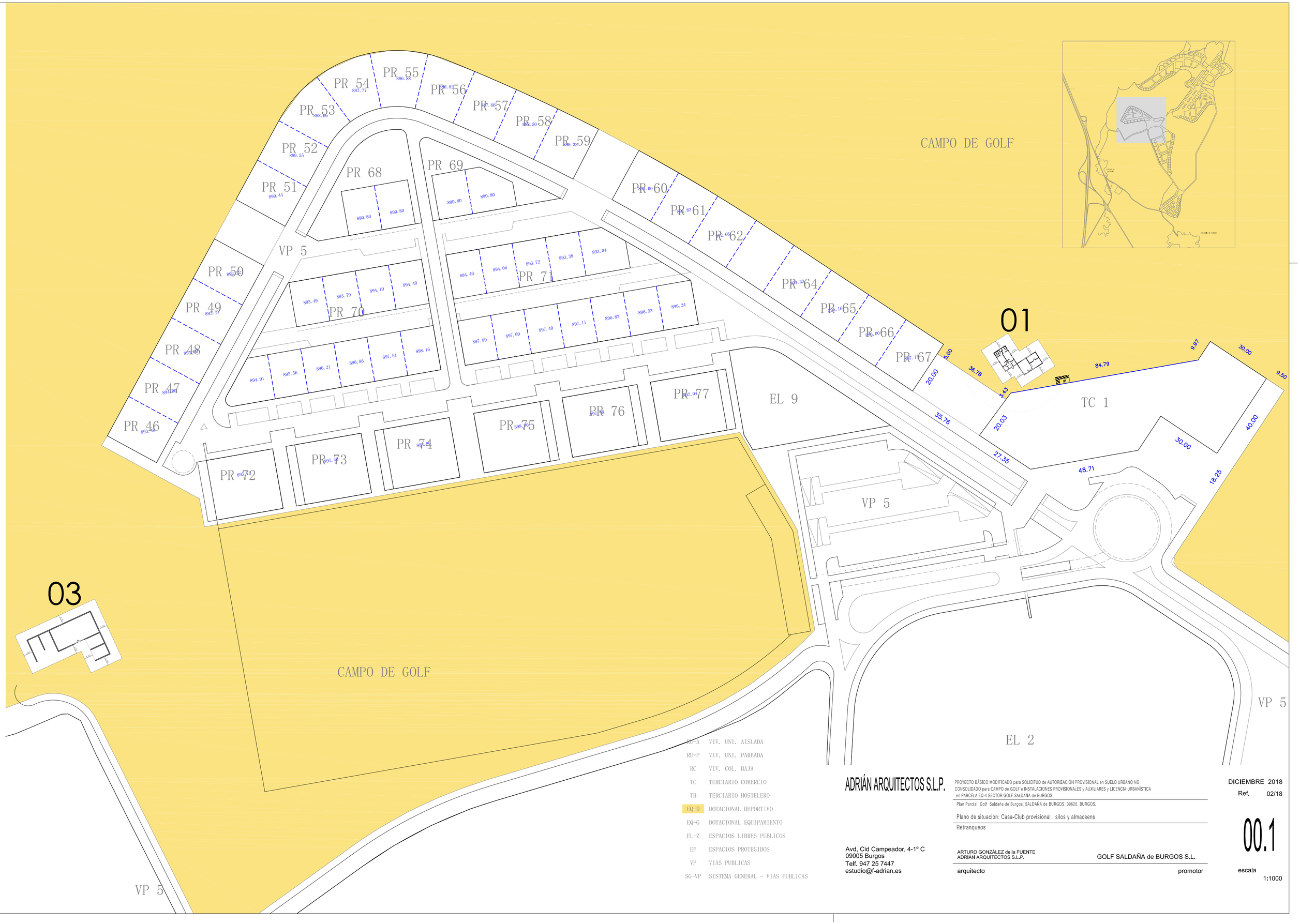
Ref. 02/18

00

ARTURO GONZÁLEZ de la FUENTE
ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.
arquitecto

GOLF SALDAÑA de BURGOS S.L.
promotor

escala 1:3000



RU-A	VIV. UNI. AISLADA
RU-P	VIV. UNI. PAREADA
RC	VIV. COL. BAJA
TC	TERCIARIO COMERCIO
TH	TERCIARIO HOSTELERO
EQ-D	DOTACIONAL DEPORTIVO
EQ-G	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO
EL-Z	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
EP	ESPACIOS PROTEGIDOS
VP	VIAS PUBLICAS
SG-VP	SISTEMA GENERAL - VIAS PUBLICAS

ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.

Avd. Cid Campeador, 4-1º C
09005 Burgos
Telf. 947 25 7447
estudio@f-adrian.es

PROYECTO BÁSICO MODIFICADO para SOLICITUD de AUTORIZACIÓN PROVISIONAL en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO para CAMPO de GOLF e INSTALACIONES PROVISIONALES y AUXILIARES y LICENCIA URBANÍSTICA en PARCELA EQ-4 SECTOR GOLF SALDAÑA de BURGOS.

Plan Parcial Golf Saldaña de Burgos. SALDAÑA de BURGOS. 09620. BURGOS.

Plano de situación: Casa-Club provisional , silos y almaceens

Retranqueos

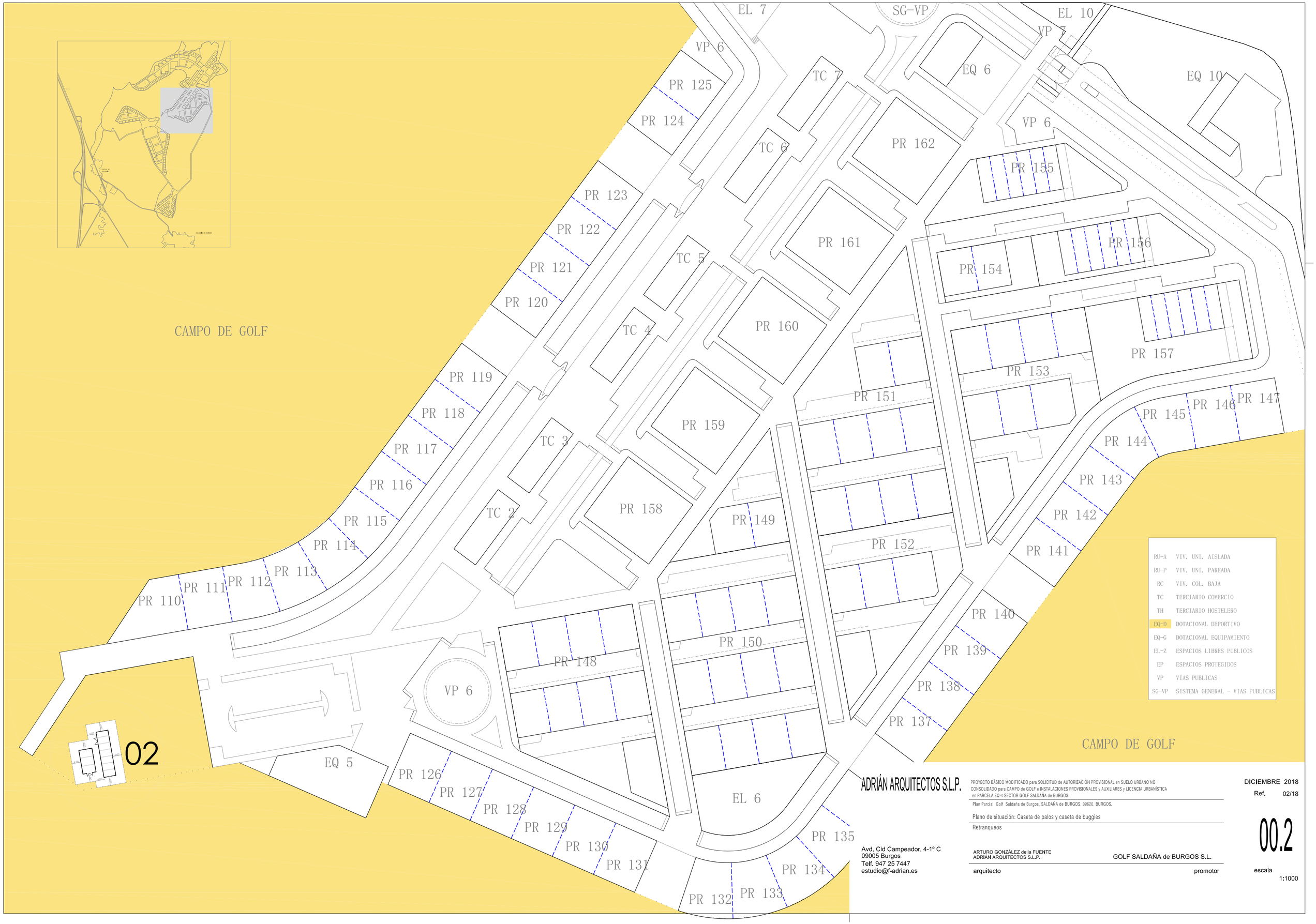
ARTURO GONZÁLEZ de la FUENTE
ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.
arquitecto

GOLF SALDAÑA de BURGOS S.L.
promotor

DICIEMBRE 2018
Ref. 02/18

00.1

escala
1:1000



ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.

Avd. Cid Campeador, 4-1º C
09005 Burgos
Telf. 947 25 7447
estudio@f-adrian.es

PROYECTO BÁSICO MODIFICADO para SOLICITUD de AUTORIZACIÓN PROVISIONAL en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO para CAMPO de GOLF e INSTALACIONES PROVISIONALES y AUXILIARES y LICENCIA URBANÍSTICA en PARCELA EQ-4 SECTOR GOLF SALDAÑA de BURGOS.

Plan Parcial Golf Saldaña de Burgos. SALDAÑA de BURGOS. 09620. BURGOS.

Plano de situación: Caseta de palos y caseta de buggies

Retranqueos

ARTURO GONZÁLEZ de la FUENTE
ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.

arquitecto

GOLF SALDAÑA de BURGOS S.L.

promotor

DICIEMBRE 2018

Ref. 02/18

00.2

escala 1:1000

RU-A	VIV. UNI. AISLADA
RU-P	VIV. UNI. PAREADA
RC	VIV. COL. BAJA
TC	TERCIARIO COMERCIO
TH	TERCIARIO HOSTELERO
EQ-D	DOTACIONAL DEPORTIVO
EQ-G	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO
EL-Z	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
EP	ESPACIOS PROTEGIDOS
VP	VIAS PUBLICAS
SG-VP	SISTEMA GENERAL - VIAS PUBLICAS

VP 3
EL 11
PR 224
PR 225
PR 226
PR 227
VP 8
PR 213
PR 212
EL 8
PR 211
VP 8
PR 186
PR 187
PR 188
PR 189
PR 190
PR 191
PR 192
PR 193
PR 194
PR 195
PR 196
PR 197
PR 210
VP 8
PR 209
PR 198
PR 199
PR 200
PR 201
PR 202
PR 203
PR 204
PR 205
PR 206
PR 207
PR 208
CAMPO DE GOLF

04

ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.

Avd. Cid Campeador, 4-1º C
09005 Burgos
Telf. 947 25 7447
estudio@f-adrian.es

PROYECTO BÁSICO MODIFICADO para SOLICITUD de AUTORIZACIÓN PROVISIONAL en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO para CAMPO de GOLF e INSTALACIONES PROVISIONALES y AUXILIARES y LICENCIA URBANÍSTICA en PARCELA EQ-4 SECTOR GOLF SALDAÑA de BURGOS.

Plan Parcial Golf Saldaña de Burgos. SALDAÑA de BURGOS. 09620. BURGOS.

Plano de situación: Aseos, Cuarto de Bombas, Transformador

Retranqueos

ARTURO GONZÁLEZ de la FUENTE
ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.
arquitecto

GOLF SALDAÑA de BURGOS S.L.
promotor

DICIEMBRE 2018
Ref. 02/18

00.3

escala
1:1000

EL 2

VP 5

VP 5

PR 78

PR 79

PR 80

PR 81

PR 82

PR 83

PR 84

PR 85

PR 86

PR 87

PR 88

PR 89

PR 90

PR 91

PR 92

PR 93

PR 94

PR 95

PR 96

PR 97

PR 98

PR 99

PR 100

PR 101

PR 102

PR 103

PR 104

EL 5

VP 5

EL 4

VP 5

CAMPO DE GOLF

05

RU-A	VIV. UNI. AISLADA
RU-P	VIV. UNI. PAREADA
RC	VIV. COL. BAJA
TC	TERCIARIO COMERCIO
TH	TERCIARIO HOSTELERO
EQ-D	DOTACIONAL DEPORTIVO
EQ-G	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO
EL-Z	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
EP	ESPACIOS PROTEGIDOS
VP	VIAS PUBLICAS
SG-VP	SISTEMA GENERAL - VIAS PUBLICAS

ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.

Avd. Cid Campeador, 4-1º C
09005 Burgos
Telf. 947 25 7447
estudio@f-adrian.es

PROYECTO BÁSICO MODIFICADO para SOLICITUD de AUTORIZACIÓN PROVISIONAL en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO para CAMPO de GOLF e INSTALACIONES PROVISIONALES y AUXILIARES y LICENCIA URBANÍSTICA en PARCELA EQ-4 SECTOR GOLF SALDAÑA de BURGOS.

Plan Parcial Golf Saldaña de Burgos. SALDAÑA de BURGOS. 09620. BURGOS.

Plano de situación: Aseos

Retranqueos

ARTURO GONZÁLEZ de la FUENTE
ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.
arquitecto

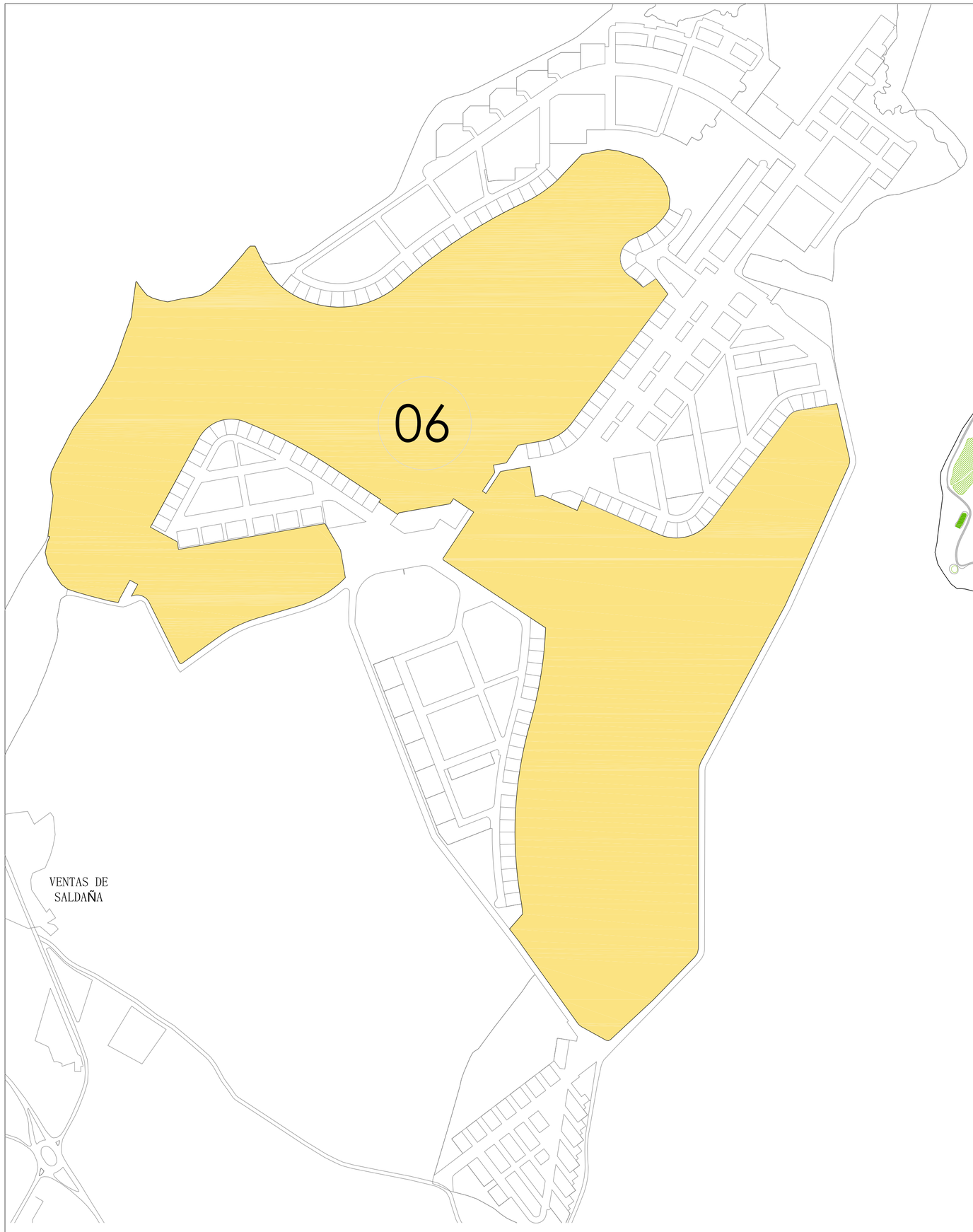
GOLF SALDAÑA de BURGOS S.L.
promotor

DICIEMBRE 2018

Ref. 02/18

00.4

escala 1:1000



ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.

Avd. Cid Campeador, 4-1º C
09005 Burgos
Telf. 947 25 7447
estudio@f-adrian.es

PROYECTO BÁSICO MODIFICADO para SOLICITUD de AUTORIZACIÓN PROVISIONAL en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO para CAMPO de GOLF e INSTALACIONES PROVISIONALES y AUXILIARES y LICENCIA URBANÍSTICA en PARCELA EQ-4 SECTOR GOLF SALDAÑA de BURGOS

Plan Parcial Golf Saldaña de Burgos. SALDAÑA de BURGOS. 09620. BURGOS.

Plano de situación: Campo de Golf

Retranqueos

ARTURO GONZÁLEZ de la FUENTE
ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.
arquitecto

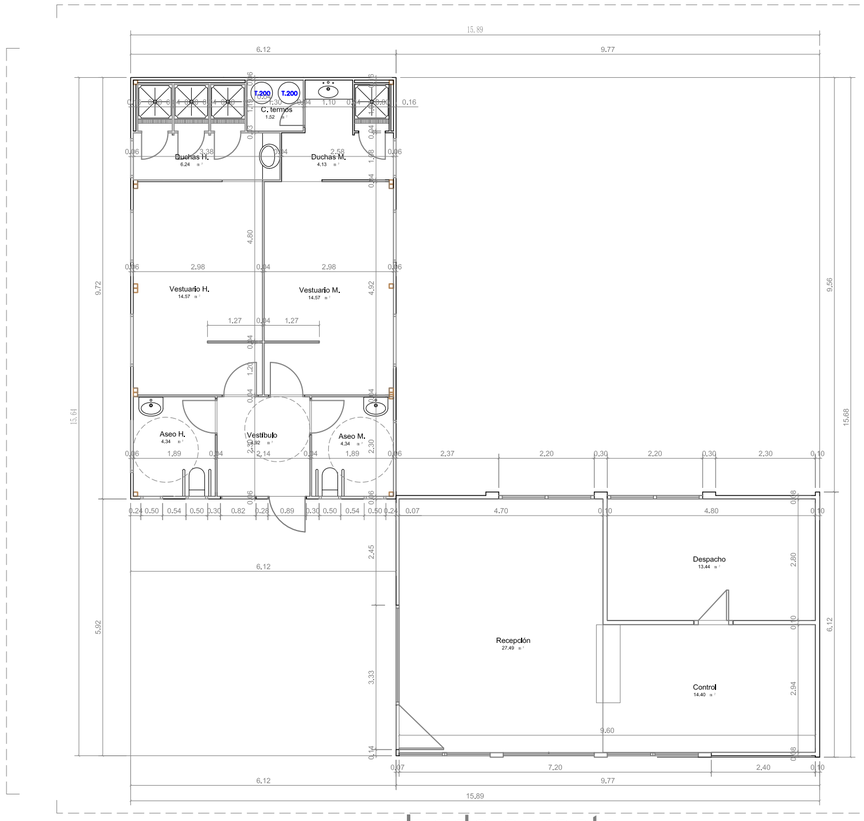
GOLF SALDAÑA de BURGOS S.L.
promotor

DICIEMBRE 2018
Ref. 02/18

00.5

escala
1:5000

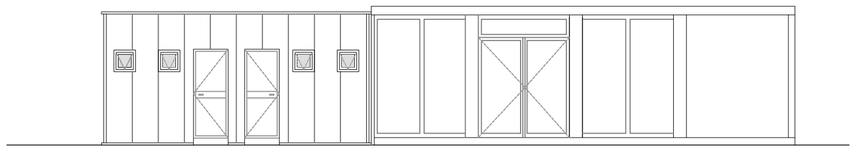
alzado noroeste



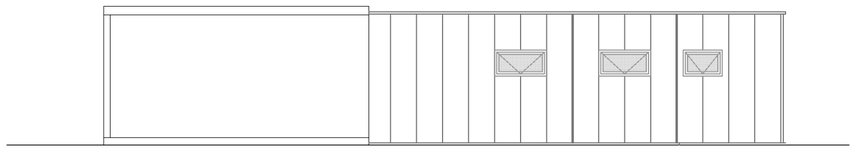
alzado sureste

alzado suroeste

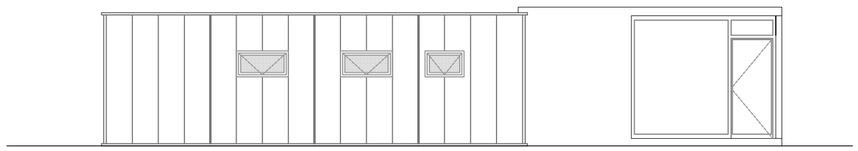
alzado noreste



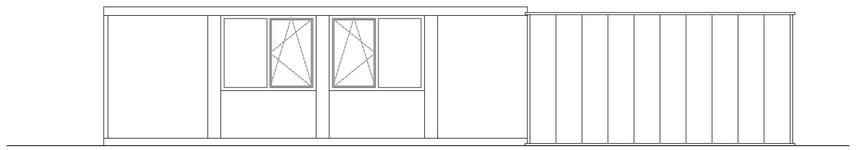
alzado sureste



alzado noreste



alzado suroeste



alzado noroeste

ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.

Avd. Cid Campeador, 4-1º C
09005 Burgos
Telf. 947 25 7447
estudio@f-adrian.es

PROYECTO BÁSICO MODIFICADO para SOLICITUD de AUTORIZACIÓN PROVISIONAL en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO para CAMPO de GOLF e INSTALACIONES PROVISIONALES y AUXILIARES y LICENCIA URBANÍSTICA en PARCELA EO-4 SECTOR GOLF SALDAÑA de BURGOS.

Plan Parcial Golf Saldaña de Burgos, SALDAÑA de BURGOS, 09620, BURGOS.

Planta Baja Casa-Club Provisional, Alzados noreste, sureste, suroeste y noroeste

Usos, superficies y cotas.

ARTURO GONZÁLEZ de la FUENTE
ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.

arquitecto

GOLF SALDAÑA de BURGOS S.L.

promotor

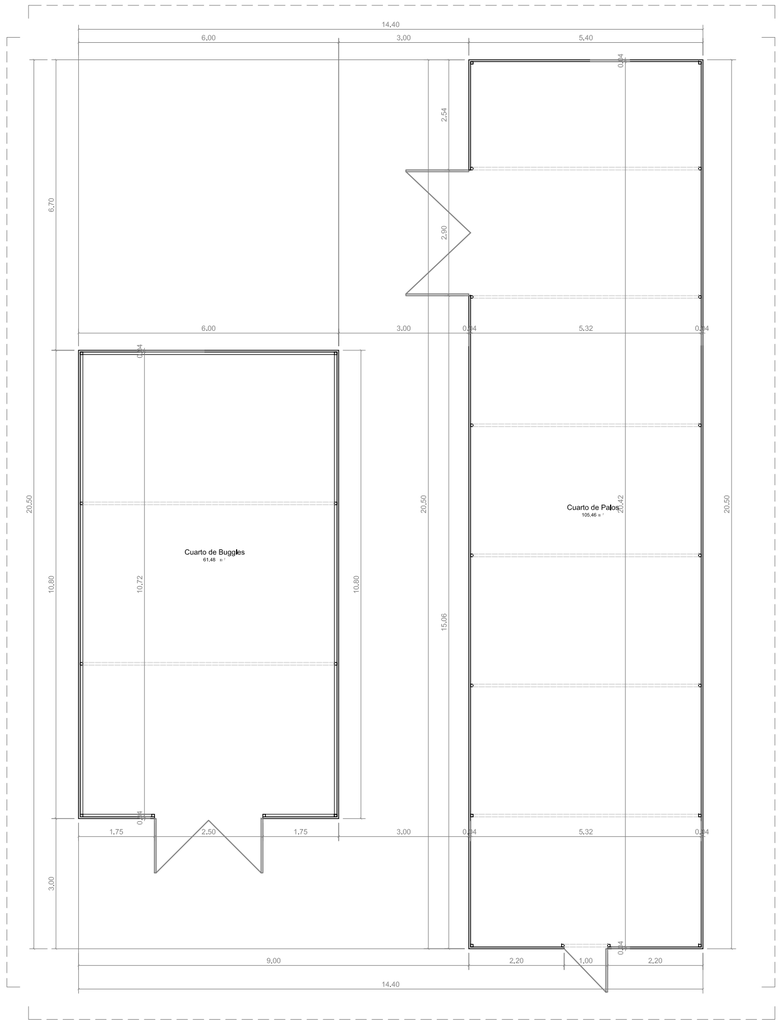
DICIEMBRE 2018

Ref. 02/18

01

escala 1:100

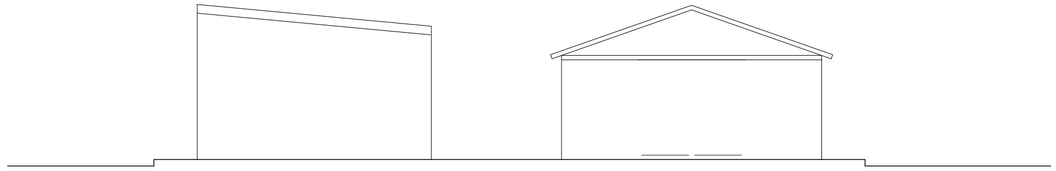
alzado norte



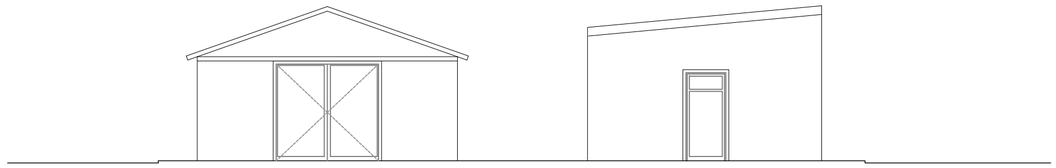
alzado oeste

alzado este

alzado sur

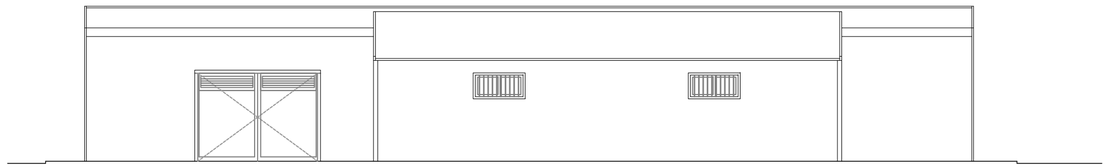


alzado norte



alzado sur

alzado este



alzado oeste

ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.

Avd. Cid Campeador, 4-1º C
09005 Burgos
Telf. 947 25 7447
estudio@f-adrian.es

PROYECTO BÁSICO MODIFICADO para SOLICITUD de AUTORIZACIÓN PROVISIONAL en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO para CAMPO de GOLF e INSTALACIONES PROVISIONALES y AUXILIARES y LICENCIA URBANÍSTICA en PARCELA EQ-4 SECTOR GOLF SALDAÑA de BURGOS.

Plan Parcial Golf Saldaña de Burgos, SALDAÑA de BURGOS, 09620, BURGOS.

Planta baja cuarto de palos y cuarto de bugguies, Alzados norte, sur, este y oeste

Usos, superficies y cotas.

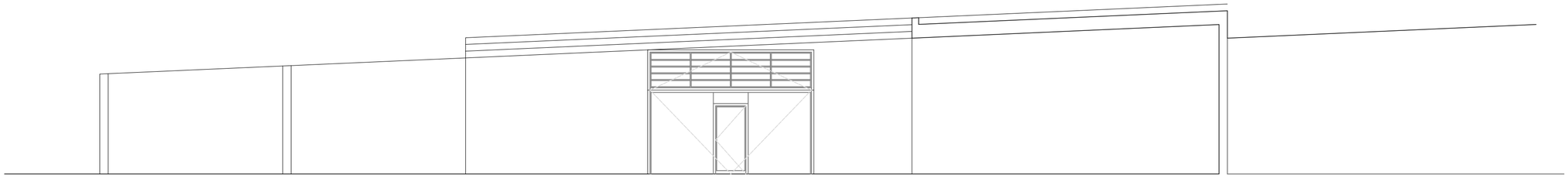
ARTURO GONZÁLEZ de la FUENTE
ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.
arquitecto

GOLF SALDAÑA de BURGOS S.L.
promotor

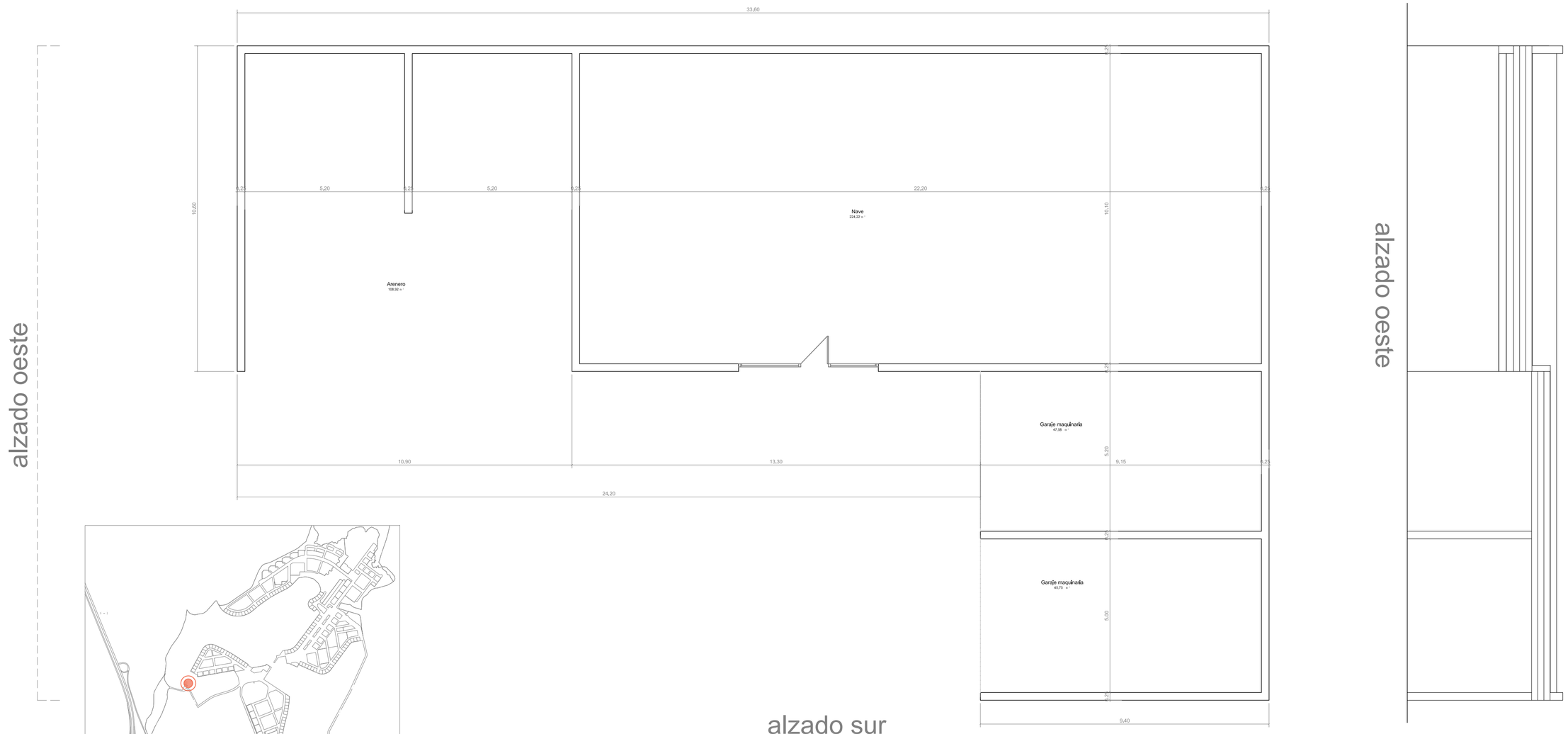
DICIEMBRE 2018
Ref. 02/18

02

escala 1:100



alzado sur



ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.

Avd. Cid Campeador, 4-1º C
09005 Burgos
Telf. 947 25 7447
estudio@f-adrian.es

PROYECTO BÁSICO MODIFICADO para SOLICITUD de AUTORIZACIÓN PROVISIONAL en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO para CAMPO de GOLF e INSTALACIONES PROVISIONALES y AUXILIARES y LICENCIA URBANÍSTICA en PARCELA EQ-4 SECTOR GOLF SALDAÑA de BURGOS.

Plan Parcial Golf Saldaña de Burgos, SALDAÑA de BURGOS, 09620, BURGOS.

NAVE de MANTENIMIENTO y SILOS: Planta y Alzados sur y oeste

Usos, superficies y cotas.

ARTURO GONZÁLEZ de la FUENTE
ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.
arquitecto

GOLF SALDAÑA de BURGOS S.L.
promotor

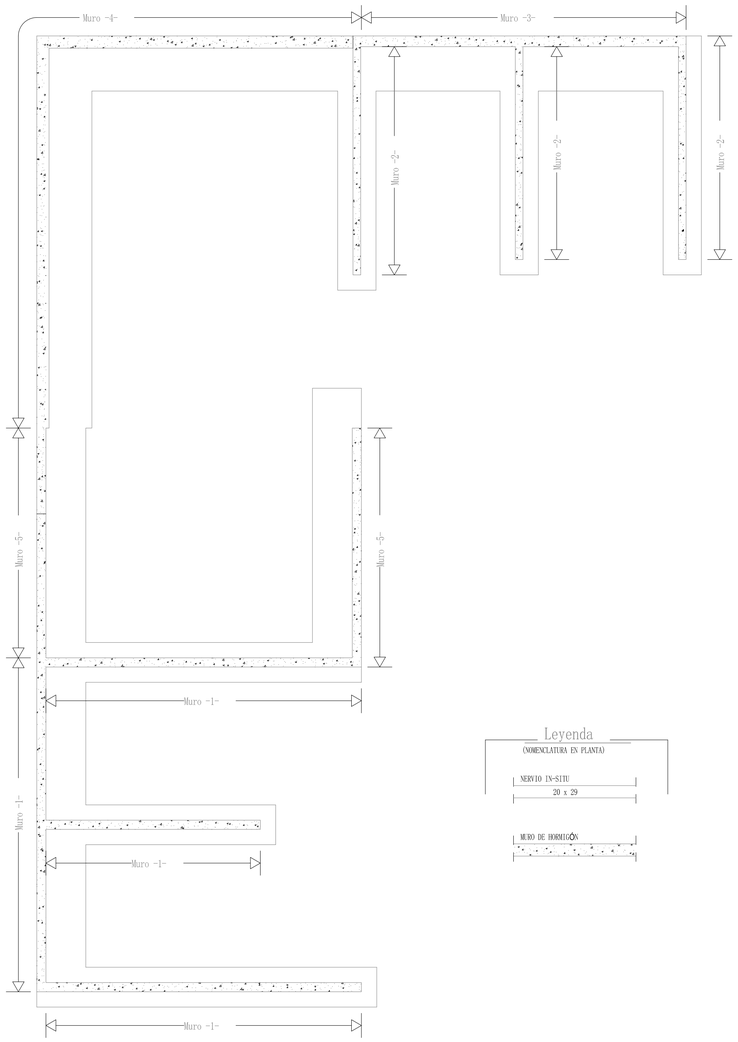
DICIEMBRE 2018
Ref. 02/18

03

escala 1:100

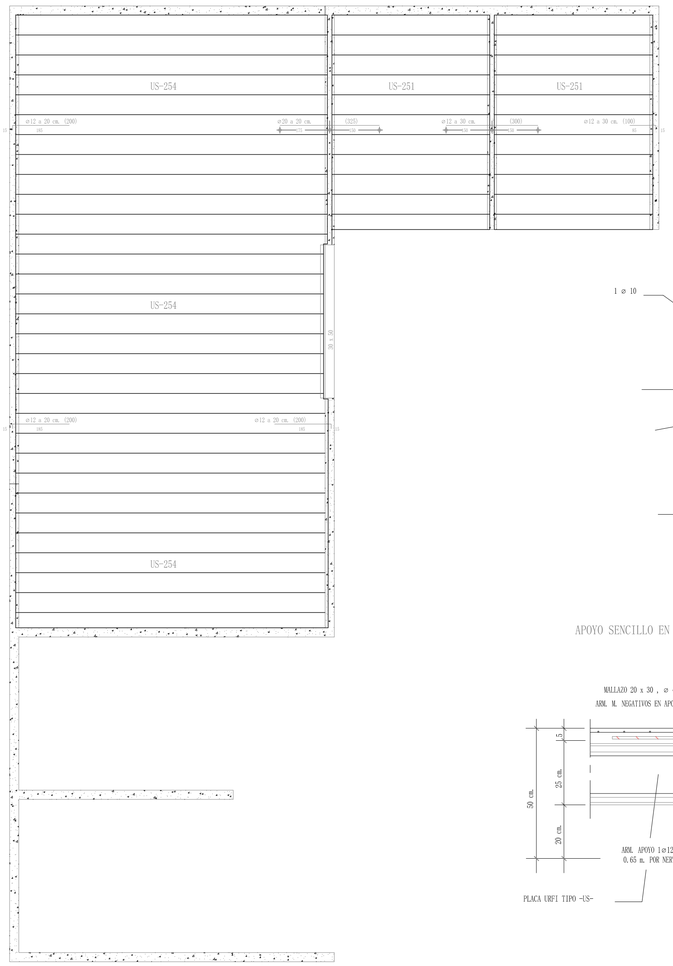
PLANTA DE CIMENTACIÓN

TENSIÓN ADMISIBLE DEL TERRENO 2 Kp/cm²



ESTRUCTURA TECHO P. BAJA

Carga total considerada 1084 Kg/m²



RECUBRIMIENTOS SEGÚN EHE (ART. 37.2.4.)

DESCRIPCIÓN	CLASE EXPOSICIÓN	RECUBRIMIENTO
INTERIOR	I	30 mm
EXTERIOR	IIa	35 mm

CUADRO DE SOLAPES

ONA-25 / B-500 S)

ARMADURA	TRACCIÓN (cm.)		COMPRESIÓN (cm.)	
	POS. I	POS. II	POS. I	POS. II
ø 10	50	75	25	40
ø 12	60	90	30	45
ø 16	80	120	40	60
ø 20	120	170	60	85
ø 25	190	265	95	135

CUADRO DE ANCLAJES

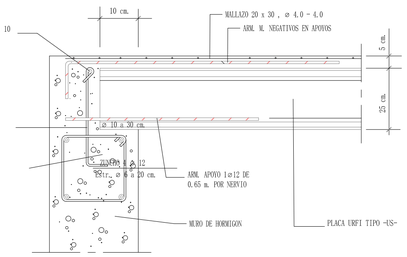
ONA-25 / B-500 S)

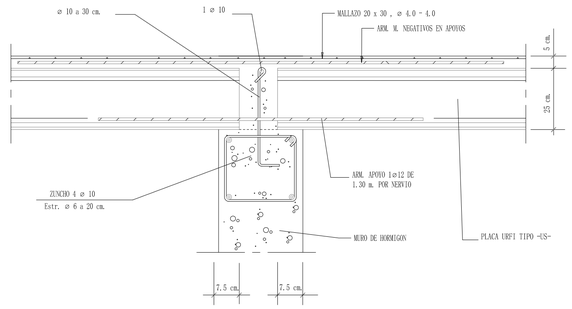
ARMADURA	PROLONG. RECTA (cm.)		PATILLA (cm.)	
	POS. I	POS. II	POS. I	POS. II
ø 10	25	40	20	25
ø 12	30	45	25	30
ø 16	40	60	30	40
ø 20	60	85	45	60
ø 25	95	135	65	95

SOLAPE EN VIGAS

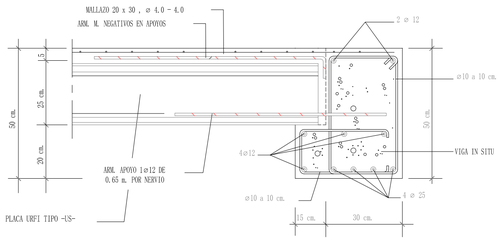
ANCLAJE EN VIGAS

APOYO LOSA ALVEOLAR EN MURO DE HORMIGON

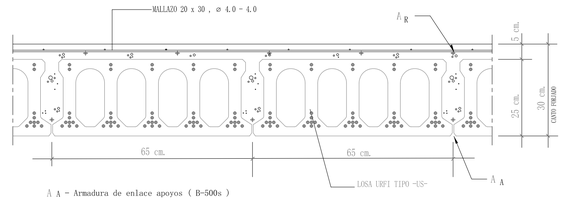




APOYO SENCILLO EN VIGA IN SITU CON TACON



DETALLE DE FORJADO CON LOSA ALVEOLAR TIPO -US-



A A - Armadura de enlace apoyos (B-500s)

A R - Armadura de refuerzo de negativos

EQUIVALENCIAS : 1 Kp = 9,8 N ; 1 Kp/cm2 = 0,098 N/mm2

CARACTERISTICAS DE CALIDAD SEGUN EHE

ELEMENTO	LOCALIZACION	ESPECIFICACIÓN DEL ELEMENTO art. 30, 31, 32 y 39	NIVEL DE CONTROL art. 88, 90 y 95	COEFICIENTES DE PONDERACION		
				γ_c	γ_s	γ_f
HORMIGON	CIMENTACION Y MUROS	HA-25/B/20/IIa	ESTADISTICO	1,50	——	——
	CIMENTACION Y MUROS	HA-30/B/20/II+Q *	ESTADISTICO	1,50	——	——
	JACENAS	HA-25/B/20/I	ESTADISTICO	1,50	——	——
	LOSAS Y FORJADOS	HA-25/B/16/I **	ESTADISTICO	1,50	——	——
ACERO DE ARMADURAS	CIMENTACION	B-500 S	NORMAL	——	1,15	——
	JACENAS	B-500 S	NORMAL	——	1,15	——
	LOSAS Y FORJADOS	B-500 S	NORMAL	——	1,15	——
						P / V
EJECUCION	CIMENTACION Y MUROS	——	NORMAL	——	——	1,50 / 1,60
	JACENAS	——	NORMAL	——	——	1,50 / 1,60
	LOSAS Y FORJADOS	——	NORMAL	——	——	1,50 / 1,60

NOTAS :

* Considerar Q en caso de terreno yesifero. El contenido de ión sulfato determinará si el tipo de exposición es Q , Q a ó Qb c

** La instrucción, en su Art. 30.6, recomienda en obras de edificación un asiento no inferior a 6 cms. que corresponde a consistencia blanda B. Se recomiendan aditivos superfluidificantes.

*** El tamaño máximo del árido se ve muy limitado por el Art. 28.2 que exige que aquél sea menor que 0,4 veces el espesor mínimo de la capa de compresión (0,4 x 40 = 16 mm.)

P —> Acciones Permanentes

V —> Acciones en los demás casos.

Leyenda

(NOMENCLATURA EN PLANTA)

NERVIO IN-SITU

20 x 29

MURO DE HORMIGÓN

DETALLES MUROS DE CONTENCION Y SÓTANO

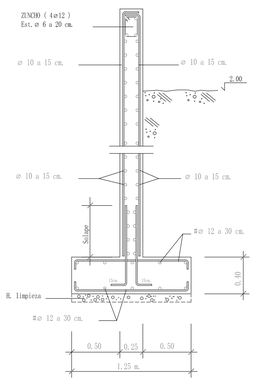
CARACTERISTICAS DEL TERRENO

γ =1.8 tn/m3

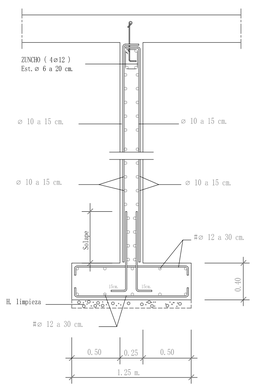
φ =30º

σ = 2.00 kp/cm2

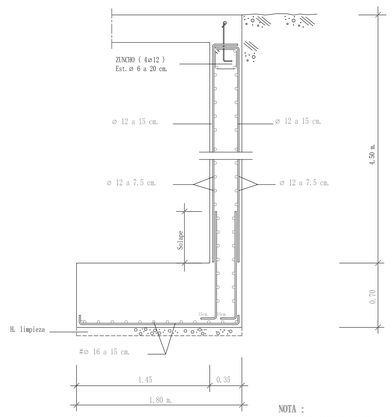
MURO -1-



MURO -2-



MURO -3- (apoyado en muro -2-)



NOTA :

ES NECESARIO DISPONER DRENAJE EN EL TRASDOS

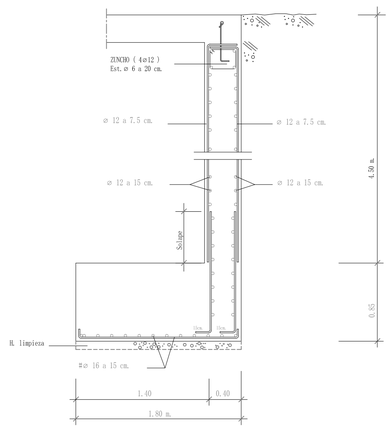
CARACTERISTICAS DEL TERRENO

γ =1.8 tn/m3

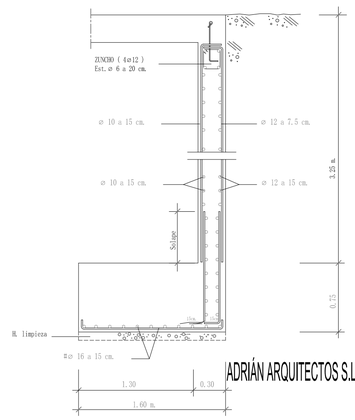
φ =30º

σ = 2.00 kp/cm2

MURO -4-



MURO -5-



ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.

Avd. Cid Campeador, 4-1º C
09005 Burgos
Telf. 947 25 7447
estudio@f-adrian.es

PROYECTO BÁSICO MODIFICADO para SOLICITUD de AUTORIZACIÓN PROVISIONAL en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO para CAMPO de GOLF e INSTALACIONES PROVISIONALES y AUXILIARES y LICENCIA URBANÍSTICA en PARCELA EQ-4 SECTOR GOLF SALDAÑA de BURGOS.

NAVE de MANTENIMIENTO y SILO de ÁRIDOS en CAMPO de GOLF SALDAÑA

CIMENTACIÓN, ESTRUCTURA y FORJADO de TECHO PLANTA BAJA

ARTURO GONZÁLEZ de la FUENTE
ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.

arquitecto

GOLF SALDAÑA de BURGOS S.L.

promotor

DICIEMBRE 2018

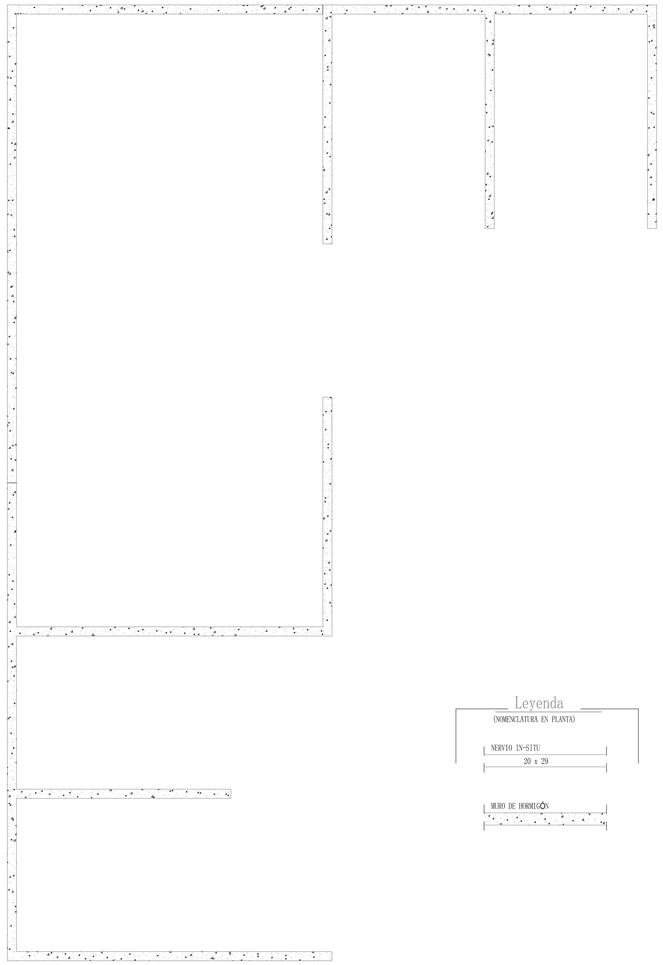
Ref. 02/18

04

escala 1:100

PLANTA DE CIMENTACIÓN

TENSIÓN ADMISIBLE DEL TERRENO 2 Kp/cm²



Leyenda

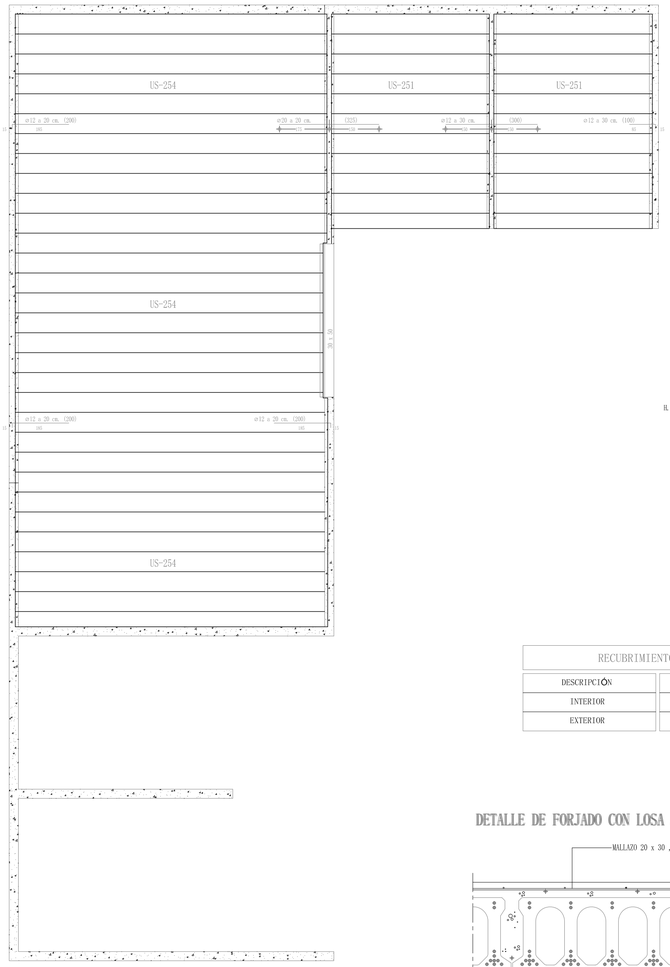
(NOMENCLATURA EN PLANTA)

NERVIO IN-SITU
20 x 29

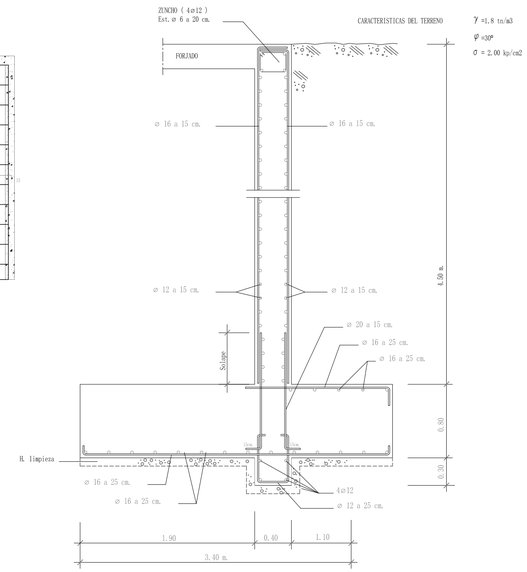
MURO DE HORMIGÓN

ESTRUCTURA TECHO P. BAJA

Carga total considerada 1084 Kg/m²

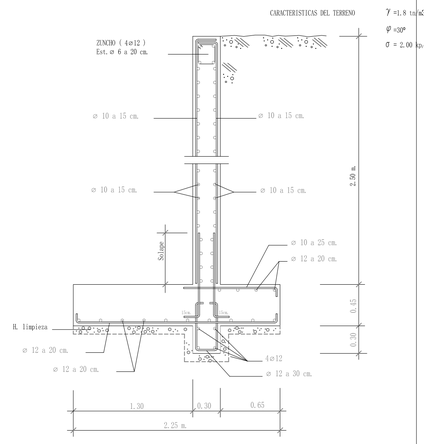


DETALLE MURO DE CONTENCION -1-



NOTA :
ES NECESARIO DISPONER DRENAJE EN EL TRASDOS

DETALLE MURO DE CONTENCION -2-



NOTA :
ES NECESARIO DISPONER DRENAJE EN EL TRASDOS

RECUBRIMIENTOS SEGÚN EHE (ART. 37.2.4.)		
DESCRIPCIÓN	CLASE EXPOSICIÓN	RECUBRIMIENTO
INTERIOR	I	30 mm
EXTERIOR	IIa	35 mm

CUADRO DE SOLAPES

(HA-25 / B-500 S)

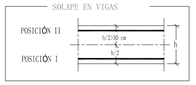
ARMADURA	TRACCIÓN (cm.)		COMPRESIÓN (cm.)	
	POS. I	POS. II	POS. I	POS. II
⌀ 10	50	75	25	40
⌀ 12	60	90	30	45
⌀ 16	80	120	40	60
⌀ 20	120	170	60	85
⌀ 25	190	265	95	135

CUADRO DE ANCLAJES

(HA-25 / B-500 S)

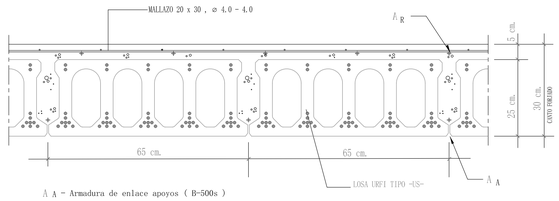
ARMADURA	PROLONG. RECTA (cm.)		PATILLA (cm.)	
	POS. I	POS. II	POS. I	POS. II
⌀ 10	25	40	20	25
⌀ 12	30	45	25	30
⌀ 16	40	60	30	40
⌀ 20	60	85	45	60
⌀ 25	95	135	65	95

SOLAPE EN VIGAS



ANCLAJE EN VIGAS

DETALLE DE FORJADO CON LOSA ALVEOLAR TIPO -US-



A A - Armadura de enlace apoyos (B-500s)
A R - Armadura de refuerzo de negativos

EQUIVALENCIAS : 1 Kp = 9,8 N ; 1 Kp/cm2 = 0,098 N/mm2

CARACTERISTICAS DE CALIDAD SEGUN EHE							
ELEMENTO	LOCALIZACION	ESPECIFICACION DEL ELEMENTO art. 30, 31, 32 y 39	NIVEL DE CONTROL art. 88, 90 y 95	COEFICIENTES DE PONDERACION			
				γ_c	γ_s	γ_f	
HORMIGON	CIMENTACION Y MUROS	**HA-25/B/30/IIa**	**ESTADISTICO**	**1,50**	——	——	
	CIMENTACION Y MUROS	**HA-30/B/30/II+Q** *	**ESTADISTICO**	**1,50**	——	——	
	JACENAS	**HA-25/B/20/I**	**ESTADISTICO**	**1,50**	——	——	
	LOSAS Y FORJADOS	**HA-25/B/16/I** **	**ESTADISTICO**	**1,50**	——	——	
ACERO DE ARMADURAS	CIMENTACION	**B-500 S**	**NORMAL**	——	**1,15**	——	
	JACENAS	**B-500 S**	**NORMAL**	——	**1,15**	——	
	LOSAS Y FORJADOS	**B-500 S**	**NORMAL**	——	**1,15**	——	
						P	V
EJECUCION	CIMENTACION Y MUROS	——	**NORMAL**	——	——	**1,50**	**1,60**
	JACENAS	——	**NORMAL**	——	——	**1,50**	**1,60**
	LOSAS Y FORJADOS	——	**NORMAL**	——	——	**1,50**	**1,60**

NOTAS :

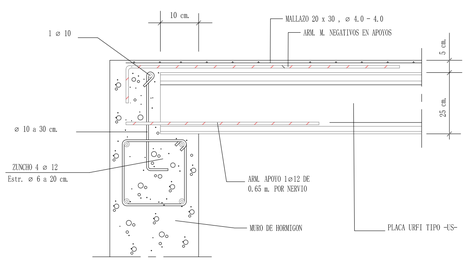
* Considerar Q en caso de terreno yesífero. El contenido de ión sulfato determinará si el tipo de exposición es Q , Q a ó Qb
c

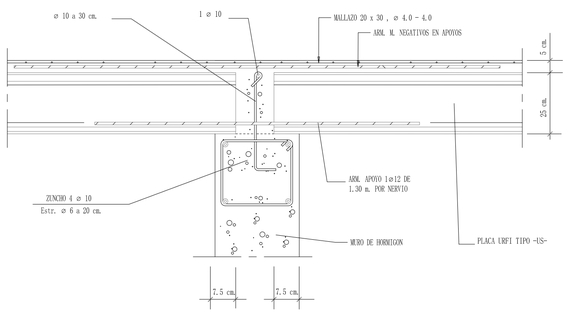
** La instrucción, en su Art. 30.6, recomienda en obras de edificación un asiento no inferior a 6 cms. que corresponde a consistencia blanda B. Se recomiendan aditivos superfluidificantes.

*** El tamaño máximo del árido se ve muy limitado por el Art. 28.2 que exige que aquél sea menor que 0,4 veces el espesor mínimo de la capa de compresión: (0,4 x 40 = 16 mm.)

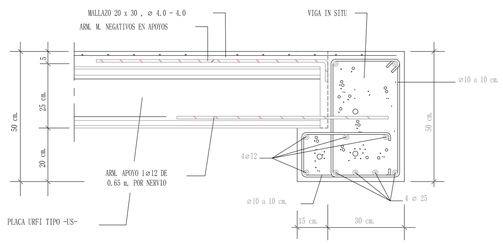
P —> Acciones Permanentes
V —> Acciones en los demás casos.

APOYO LOSA ALVEOLAR EN MURO DE HORMIGON





APOYO SENCILLO EN VIGA IN SITU CON TACON



ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.

Avd. Cid Campeador, 4-1º C
09005 Burgos
Telf. 947 25 7447
estudio@f-adrian.es

PROYECTO BÁSICO MODIFICADO para SOLICITUD de AUTORIZACIÓN PROVISIONAL en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO para CAMPO de GOLF e INSTALACIONES PROVISIONALES y AUXILIARES y LICENCIA URBANÍSTICA en PARCELA EG-4 SECTOR GOLF SALDAÑA de BURGOS.

DICIEMBRE 2018

Ref. 02/18

NAVE de MANTENIMIENTO y SILO de ÁRIDOS en CAMPO de GOLF de SALDAÑA

CIMENTACIÓN, ESTRUCTURA y FORJADO TECHO PLANTA BAJA

05

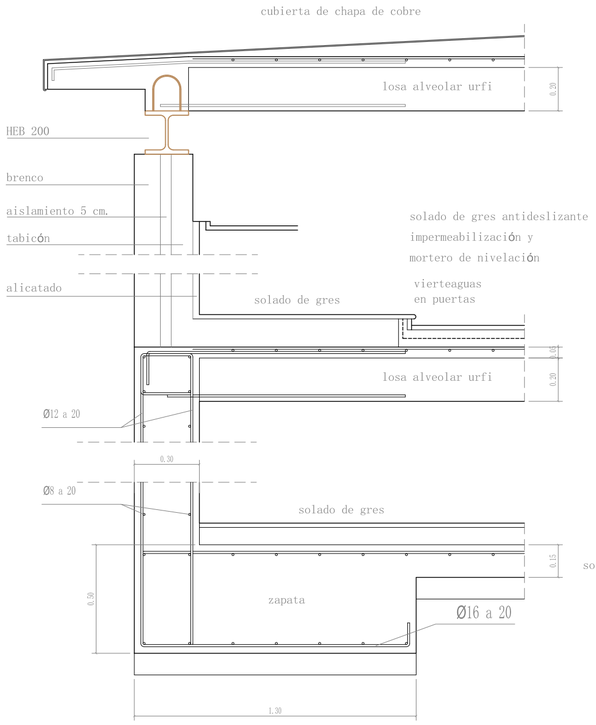
ARTURO GONZÁLEZ de la FUENTE
ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.

arquitecto

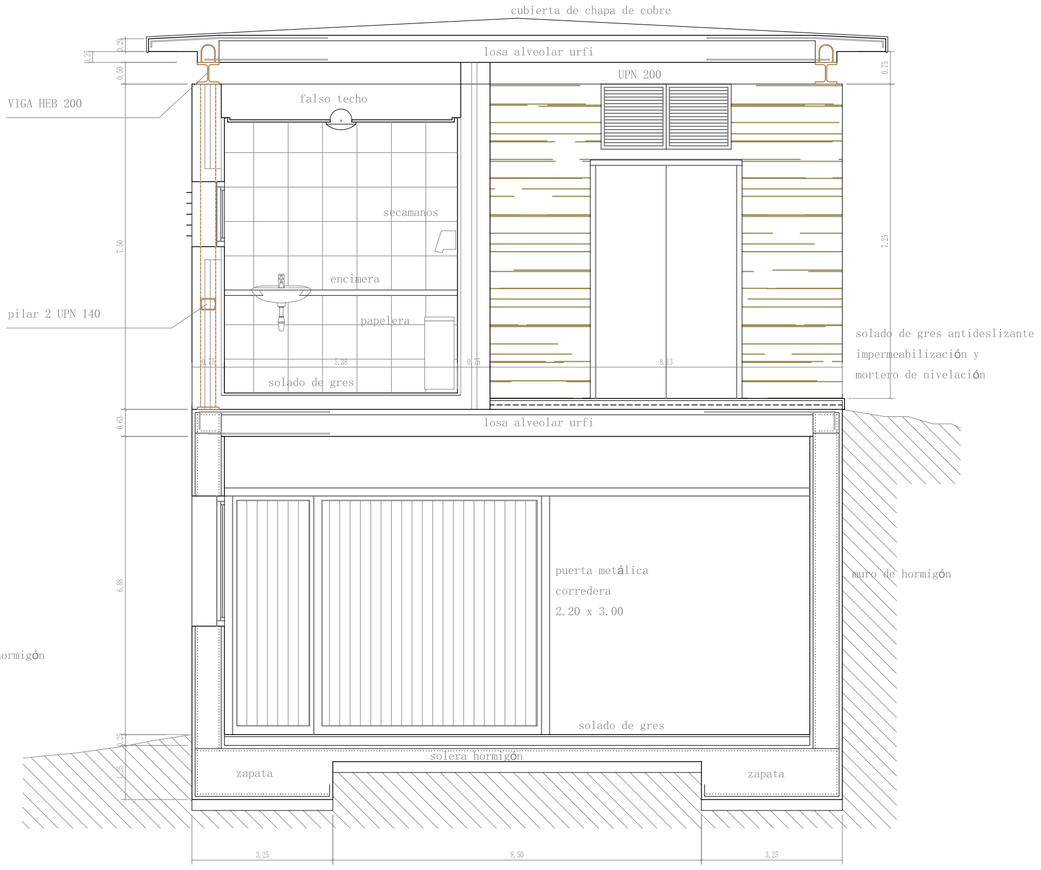
GOLF SALDAÑA de BURGOS S.L.

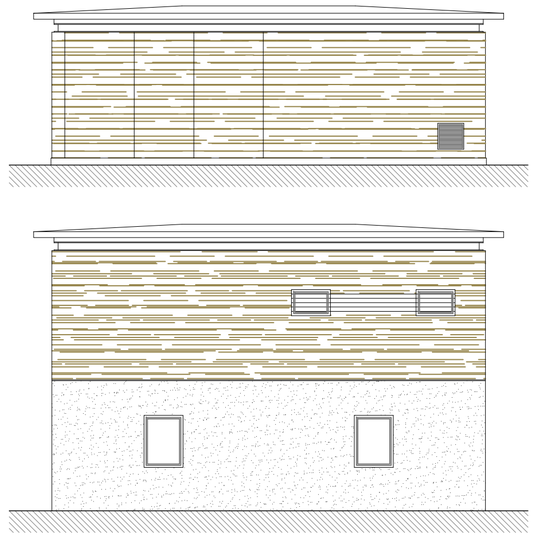
promotor

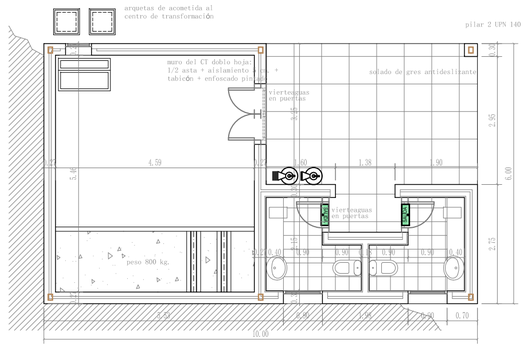
escala 1:100

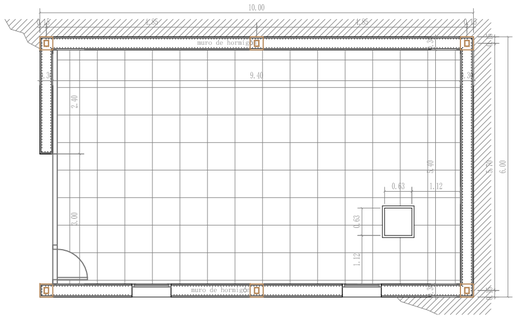


DETALLE ESCALA 1/20









NOTAS :

EL MATERIAL DIBUJADO EN COLOR MARRÓN SERÁ SUMINISTRADO E INSTALADO POR SELPRATS

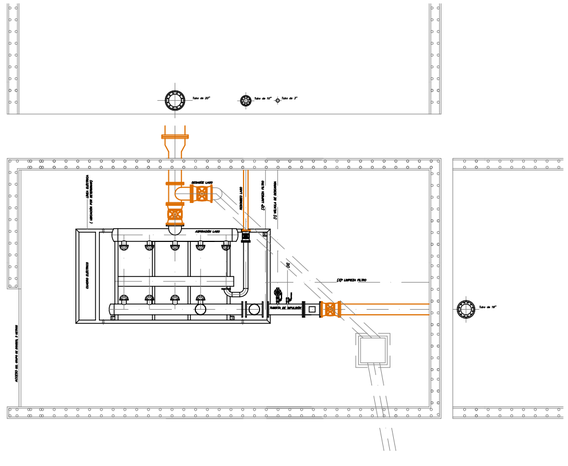
SE RECUERDA QUE SE DEBERÁ CONSTRUIR UN DESAGUADERO EN LA CASETA PARA PODER DESAGUAR EN CASO DE INUNDACIÓN

[1] VÁLVULA DE DESCARGA

[2] TOMA DE AGUA, PREVISIÓN

[3]* AGUA PROCEDENTE DE LA LIMPIEZA DEL FILTRO

**** con el agua procedente de la limpieza del filtro hay dos opciones, una es devolverla al lago de riego (la otra conducirla hasta el desaguadero de la caseta.***



ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.

Avd. Cid Campeador, 4-1º C
09005 Burgos
Telf. 947 25 7447
estudio@f-adrian.es

PROYECTO BÁSICO MODIFICADO para SOLICITUD de AUTORIZACIÓN PROVISIONAL en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO para CAMPO de GOLF e INSTALACIONES PROVISIONALES y AUXILIARES y LICENCIA URBANÍSTICA en PARCELA EQ-4 SECTOR GOLF SALDAÑA de BURGOS.

Plan Parcial Golf Saldaña de Burgos, SALDAÑA de BURGOS, 09620, BURGOS.

Caseta de Bombeo- Transformados y aseos. Planta y alzado de acometidas. Plantas, alzados y secciones

Usos, superficies y cotas.

ARTURO GONZÁLEZ de la FUENTE
ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.

arquitecto

GOLF SALDAÑA de BURGOS S.L.

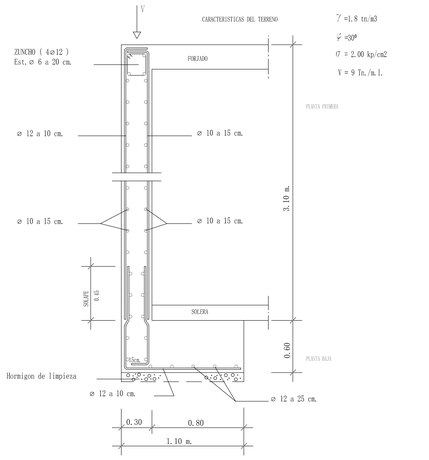
promotor

DICIEMBRE 2018

Ref. 02/18

06

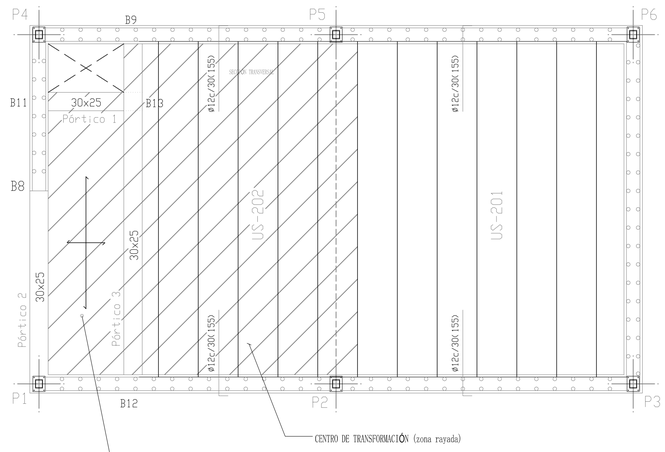
escala
1:100-1:40-1:20



NOTA :
ES NECESARIO DISPONER DRENAJE EN EL TRASDOS

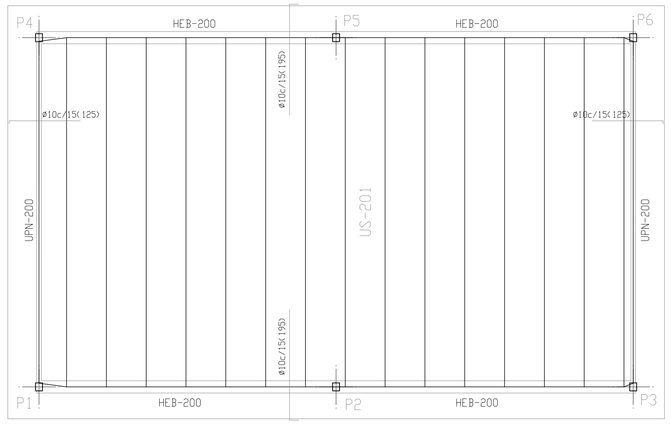
ESTRUCTURA Y FORJADO TECHO P. BAJA

Carga total considerada:- 1433 Kg/cm2 en centro de transformación.
- 833 Kg/cm2 en resto de placa.



ESTRUCTURA Y FORJADO DE CUBIRTA

Carga total considerada 733 Kg/m2



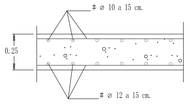
CUADRO PILARES

P1=P3 P4=P6	P2=P5
2xUPN-140([)	2xUPN-140([)

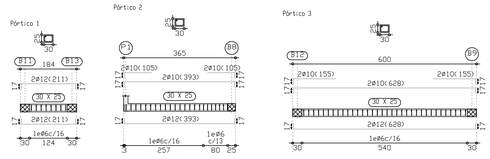
Cubierta

Techo baja

ARMADO DE LOSA MACIZA



DESPIECE VIGAS TECHO P. BAJA



LEYENDA

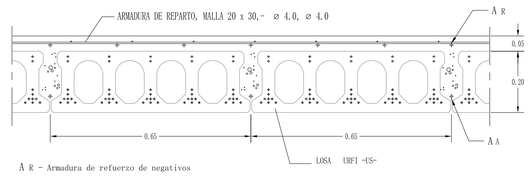
VIGA IN SITU
30 x 25

VIGA METÁLICA
HEB-200

MURO DE HORMIGON

DETALLE DE FORJADO CON LOSA ALVEOLAR URFI-US

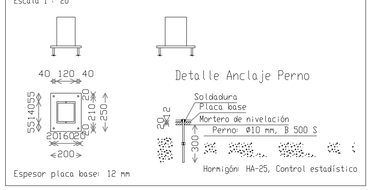
SECCION TRANSVERSAL



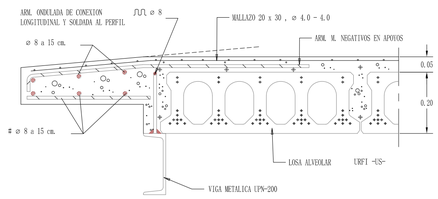
A R - Armadura de refuerzo de negativos

A A - Armadura de enlace apoyos

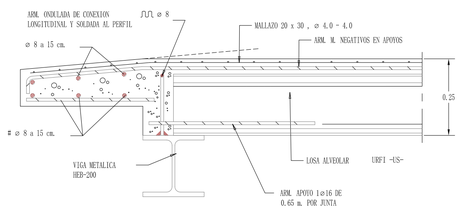
PLACAS RARRANQUE PILARES METÁLICOS
Dimensiones Placa = 200x250x12 mm (S275)
Pernos = 4Ø10 mm, B 500 S
Escala 1 : 20



DETALLE DE LOSA EN VUELO SOBRE UPN-200



APOYO LOSA ALVEOLAR EN VIGA METÁLICA HEB-200



EQUIVALENCIAS : 1 Kp = 9.8 N - 1 Kp/cm2 = 0.098 N/mm2

CARACTERISTICAS DE CALIDAD SEGUN EHE

ELEMENTO	LOCALIZACION	ESPECIFICACION DEL ELEMENTO art. 30, 31, 32 y 39	NIVEL DE CONTROL art. 88, 90 y 95	COEFICIENTES DE PONDERACION γ_c	γ_s	γ_f
HORMIGON	CIMENTACION Y MUROS	**HA-25/B/30/IIa**	**ESTADISTICO**	**1,50**	——	——
	CIMENTACION Y MUROS	**HA-30/B/30/II+Q** *	•	•	——	——
	PILARES	——	•	•	——	——
	JACENAS	**HA-25/B/20/I**	•	•	——	——
	LOSAS Y FORJADOS	**HA-25/B/16/I** **	•	•	——	——
ACERO DE ARMADURAS	CIMENTACION	**B-500 S**	**NORMAL**	——	**1,15**	——
	PILARES	**S 275**	•	——	•	——
	JACENAS	**B-500 S**	•	——	•	——
	LOSAS Y FORJADOS	•	•	——	•	——
					P	V
EJECUCION	CIMENTACION Y MUROS	——	**NORMAL**	——	——	**1,50** **1,60**
	PILARES	——	•	——	——	• •
	JACENAS	——	•	——	——	• •
	LOSAS Y FORJADOS	——	•	——	——	• •

NOTAS :

* Considerar Q en caso de terreno yesífero. El contenido de ion sulfato determinara si el tipo de exposicion es Qa , Qb, o Qc

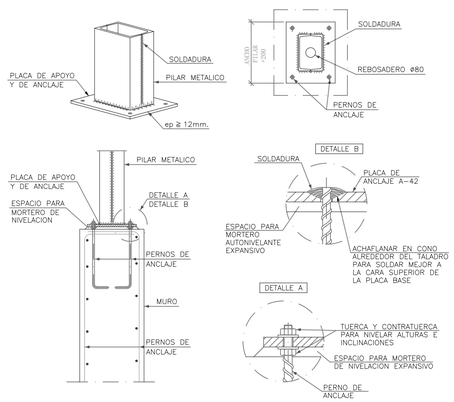
** La instruccion, en su Art. 30.6, recomienda en obras de edificacion un asiento no inferior a 6 cms. que corresponde a consistencia blanda B. Se recomiendan aditivos superfluidificantes.

*** El tamano maximo del arido se ve muy limitado por el Art. 28.2 que exige que aquel sea menor que 0,4 veces el espesor minimo de la capa de compresion (0,4 x 40 = 16 mm.)

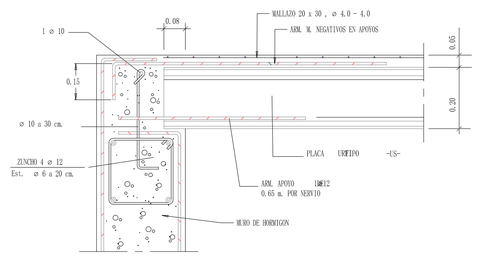
P —> Acciones Permanentes
V —> Acciones en los demas casos.

ACERO EN PERFILES.....S275

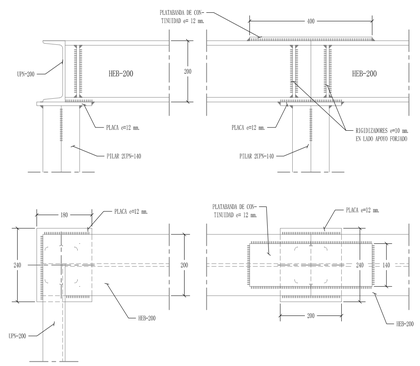
DETALLE ARRANQUE DE PILARES SOBRE CORONACIÓN DE MURO



APOYO LOSA ALVEOLAR EN MURO DE HORMIGON



APOYO DE VIGAS EN PILARES METÁLICOS



ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.

Avd. Cid Campeador, 4-1º C
09005 Burgos
Telf. 947 25 7447
estudio@f-adrian.es

PROYECTO BÁSICO MODIFICADO para SOLICITUD de AUTORIZACIÓN PROVISIONAL en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO para CAMPO de GOLF e INSTALACIONES PROVISIONALES y AUXILIARES y LICENCIA URBANÍSTICA en PARCELA EQ-4 SECTOR GOLF SALDAÑA de BURGOS.

CASETA de BOMBEO, TRANSFORMADOR y ASEO

CIMENTACIÓN, PILARES Y ESTRUCTURA. DETALLES

ARTURO GONZÁLEZ de la FUENTE
ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.
arquitecto

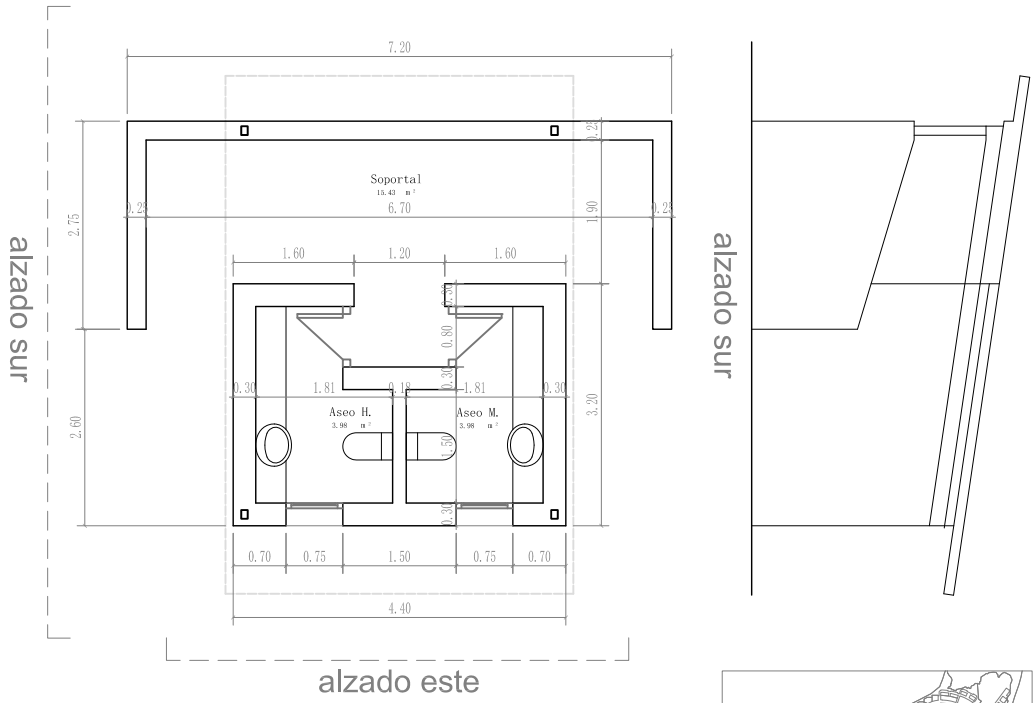
GOLF SALDAÑA de BURGOS S.L.
promotor

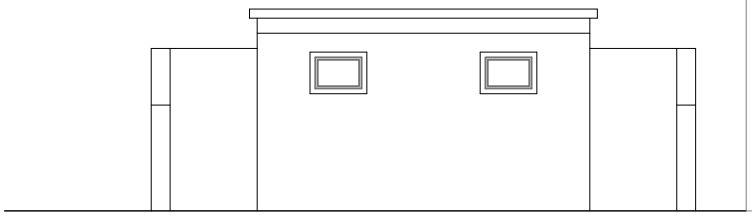
DICIEMBRE 2018

Ref. 02/18

escala 1:100

07





ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.

PROYECTO BÁSICO MODIFICADO para SOLICITUD de AUTORIZACIÓN PROVISIONAL en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO para CAMPO de GOLF e INSTALACIONES PROVISIONALES y AUXILIARES y LICENCIA URBANÍSTICA en PARCELA EQ-4 SECTOR GOLF SALDAÑA de BURGOS.

Plan Parcial Golf Saldaña de Burgos, SALDAÑA de BURGOS, 09620, BURGOS.

Planta y Alzados. Caseta aseos hoyo 14

Usos, superficies y cotas.

DICIEMBRE 2018

Ref. 02/18

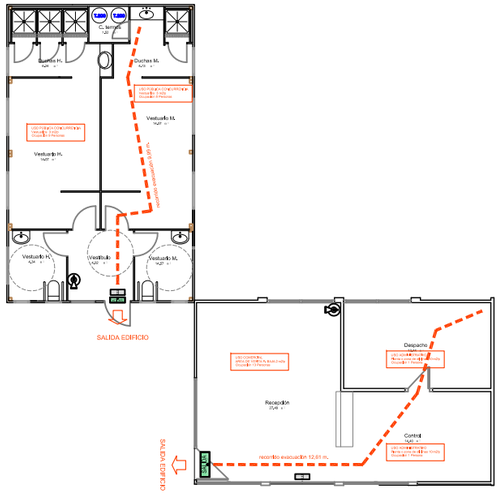
08

escala 1:100

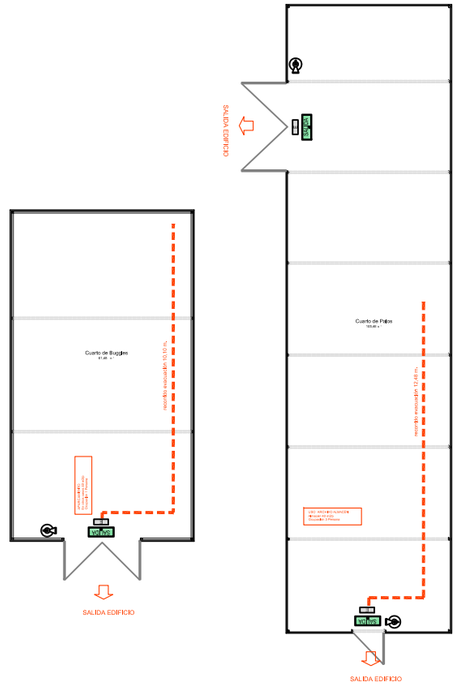
Avd. Cid Campeador, 4-1º C
09005 Burgos
Telf. 947 25 7447
estudio@f-adrian.es

ARTURO GONZÁLEZ de la FUENTE
ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.
arquitecto

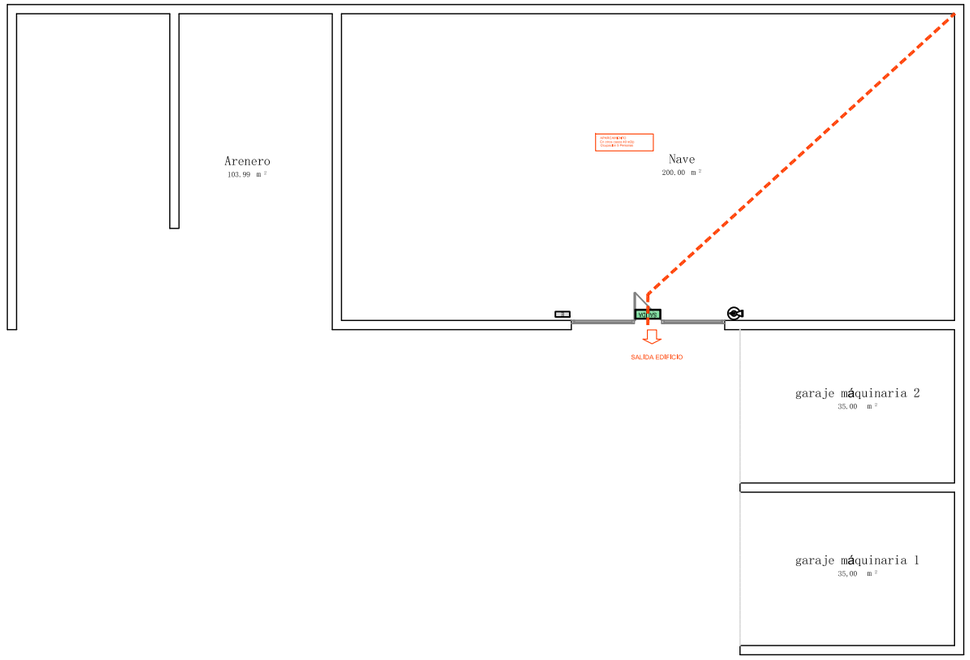
GOLF SALDAÑA de BURGOS S.L.
promotor



1. CASA-CLUB PROVISIONAL

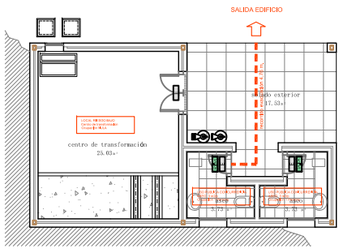


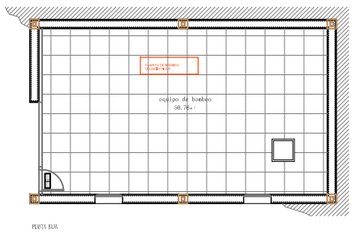
2. CUARTO DE PALOS- CUARTO DE BUGGIES



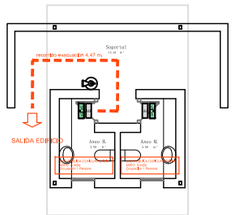
3. NAVE DE MANTENIMIENTO Y SILOS

4. CASETA BOMBEO, TRANSFORMADOR Y ASEOS





5. ASEOS



EXTINTOR 21A-113B

EXTINTOR CO2

X m <25 m. — RECORRIDO EVACUACIÓN PLANTA

USO OCUPACIÓN — USO Y ASIGNACIÓN OCUPANTES

SALIDA — SEÑAL SALIDA

ILUMINACIÓN de EMERGENCIA

ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.

Avd. Cid Campeador, 4-1º C
09005 Burgos
Telf. 947 25 7447
estudio@f-adrian.es

PROYECTO BÁSICO MODIFICADO para SOLICITUD de AUTORIZACIÓN PROVISIONAL en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO para CAMPO de GOLF e INSTALACIONES PROVISIONALES y AUXILIARES y LICENCIA URBANÍSTICA en PARCELA EQ-4 SECTOR GOLF SALDAÑA de BURGOS

Plan Parcial Golf Saldaña de Burgos, SALDAÑA de BURGOS, 09620, BURGOS.

CASA-CLUB, NAVE de MANTENIMIENTO , CASETA DE BOMBEO, TRANSFORMADOR Y ASEOS

JUSTIFICACIÓN CTE-SI

ARTURO GONZÁLEZ de la FUENTE
ADRIÁN ARQUITECTOS S.L.P.

arquitecto

GOLF SALDAÑA

promotor

DICIEMBRE 2018

Ref. 02/18

09

escala 1:200