

PROYECTO REGIONAL PARA LA EJECUCIÓN DE UN CENTRO DE DESARROLLO TURÍSTICO (RESORT-SPA&GOLF)

Arquitectos: XAVIER RAMONEDA PLANAS
PAU MILLET LÓPEZ

LLANO DE BUREBA - ROJAS
BURGOS(CASTILLA Y LEÓN)

Promotor: LLANO DE BUREBA RESORT

A.CONDICIONES URBANÍSTICAS
A.2.Memoria Justificativa

Ingeniería: ETS EQUIP TECNIC
SANTANDREU
Josep Santandreu i Peralba

MAYO 2006



Proyecto Regional.

CENTRO DE DESARROLLO TURÍSTICO. LLANO DE BUREBA-ROJAS. BURGOS.

ÍNDICE

1. MARCO JURÍDICO DE APLICACIÓN. _____	3
2. DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO Y ÁMBITO. _____	6
EL EMPLAZAMIENTO SOBRE EL TERRITORIO. -----	6
ÁMBITO. -----	7
3. DESCRIPCIÓN, OBJETIVOS Y CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES DE LA PROPUESTA _____	8
DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN. -----	8
OBJETIVOS EN CUANTO A LA TRAMITACIÓN Y CONTENIDO DEL PROYECTO REGIONAL. -----	8
<i>EN CUANTO A SU TRAMITACIÓN.</i>	8
<i>EN CUANTO A SU CONTENIDO.</i>	8
<i>EN CUANTO A LA TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.</i>	9
<i>EN CUANTO A LAS INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN Y ESPACIOS LIBRES.</i>	9
JUSTIFICACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL. -----	10
<i>CARACTERÍSTICAS DEL AGUA TERMAL Y MINEROMEDICINAL</i>	10
<i>BENEFICIOS DEL TRATAMIENTO TERMAL.</i>	11
<i>ANTECEDENTES Y MERCADO GLOBAL.</i>	12
DESCRIPCIÓN DEL MODELO FUNCIONAL. -----	12
INCIDENCIA SUPRAMUNICIPAL. -----	14
4. ADECUACIÓN DEL PROYECTO A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. PLANEAMIENTO VIGENTE. _____	15
5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. _____	15
EN CUANTO A LA CLASIFICACIÓN. -----	15
EL SUELO RÚSTICO Y SU ZONIFICACIÓN. -----	15
ESTRUCTURA INTERNA DEL SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO (EL ROSAL). -----	16
<i>LA ESTRUCTURA VIARIA PROPUESTA.</i>	16
<i>LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL PROPUESTA.</i>	16
LA ESTRUCTURA DE LOS NUEVOS NÚCLEOS. -----	17
LOS EQUIPAMIENTOS. -----	18
6. PLAZOS Y PLAN DE ETAPAS. _____	19

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

ENTIDAD PROMOTORA DEL PROYECTO

La sociedad denominada Llano de Bureba Resort S.L., con domicilio actual en Canoves i Samalús, calle Afueras s/n inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, inscripción 1 de la hoja B281108, folio 11, tomo 36640, con N.I.F. B-63526230, representada por José Luis Castelló Turell, es la entidad promotora de un centro de desarrollo turístico (Resort–Spa & Golf) que se pretende instalar en la provincia de Burgos, más concretamente entre los términos municipales de Llano de Bureba y Rojas.

Llano de Bureba Resort S.L. es una sociedad que se dedica a promover proyectos de ocio y salud en todo el mundo basados en Resorts, en los que siempre coexisten de forma ineludible los programas de termalismo y golf.

El municipio elegido para la instalación de este Centro, es Llano de Bureba, aunque luego por extensión se incide parcialmente y de forma minoritaria en el municipio vecino de Rojas.

Llano de Bureba no solo reúne las características necesarias de situación geográfica, cualidades paisajísticas y valores patrimoniales para el desarrollo de un complejo turístico, si no que además cuenta con la existencia de aguas termales y mineromedicinales suficientes para garantizar el éxito de un Centro de ocio y salud basado en un programa de termalismo y golf, actividades ambas que permiten la sostenibilidad del proyecto.

Para la consecución de este objetivo, y debido a la magnitud del proyecto y el especial interés que presenta el mismo tanto para la comarca como para la Comunidad de Castilla y León, se plantea el trámite de la figura denominada Proyecto Regional, prevista en la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (Ley 10/1998 de 5 de Diciembre).

AUTOR DEL PROYECTO

El presente Proyecto Regional ha sido elaborado y redactado por Xavier Ramoneda Planas, arquitecto con número de colegiado 32560-0 y Pau Millet Lopez, arquitecto con número de colegiado 32622-4. Han participado además en la redacción del mismo la Ingeniería ETS Equip Tecnic Santandreu.

1. MARCO JURÍDICO DE APLICACIÓN.

Los Proyectos Regionales tienen por objeto planificar y proyectar la ejecución de las infraestructuras, servicios, dotaciones, instalaciones o equipamientos de utilidad pública o interés social, que sean considerados de interés o alcance regional.

Antes de entrar en la propia justificación y descripción del procedimiento jurídico y administrativo que pretende seguir este Proyecto Regional conviene anticipar dos circunstancias de partida básicas para las consideraciones al mismo:

1. **Esta propuesta se considera de interés para la Comunidad, por su vinculación a la explotación de agua procedente del sondeo Valdecarnero en Llano de Bureba y declarada Termal y Mineromedicinal con destinos terapéuticos por el Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo de la Junta de Castilla y León, por Orden de fecha 10 de marzo de 2.005 (BOCyL nº 83 de 3 de mayo de 2.005).**
2. **Se presenta este Proyecto Regional con la finalidad de que se lleve a cabo el procedimiento para su aprobación simultánea como instrumento que establece la ordenación general de todo el ámbito conforme a la Ley de Ordenación del Territorio de Castilla y León, así como la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable delimitado (unidad de actuación coincidente con el sector completo) y además la aprobación simultánea del Proyecto de Actuación que proyecta y programa su gestión urbanística, incorporando en él determinaciones completas sobre la Urbanización y básicas sobre la Reparcelación (conforme al procedimiento previsto para ello en el artículo 251.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León).**

Para los Proyectos Regionales la Ley plantea una regulación mínima de contenidos y procedimiento, centrada en su aprobación como tales Proyectos Regionales, potestad de la Junta de Castilla y León que se justificará por la incidencia supramunicipal del Proyecto, con efectos como la innecesariedad de ordenación urbanística previa, la vinculación sobre otros planes y programas y la simplificación de trámites, tal y como se señala en el punto VI de la exposición de motivos de la Ley 10/1998, de 5 de Diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

Los Proyectos Regionales son figuras ya experimentadas, con diversa denominación, en varias legislaciones autonómicas, y que se adaptan a las necesidades de Castilla y León, para servir como instrumentos de intervención directa en la ordenación de su territorio.

Es competencia de la Junta de Castilla y León la actuación en materia de Ordenación del Territorio la cual puede ejercer a través de diferentes instrumentos, entre los que se encuentran los proyectos regionales, (Art. 5, c, Ley 10/1998, de 5 de Diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León).

Siguiendo en el análisis de esta Ley, nos encontramos en que su artículo 20, Naturaleza y Objetivos de los Planes y Proyectos Regionales, indica que éstos, son instrumentos de intervención directa en la Ordenación del Territorio de la Comunidad, y diciendo textualmente que:

... c) Proyectos Regionales, que tienen por objeto planificar y proyectar la ejecución inmediata de las infraestructuras, servicios, dotaciones e

instalaciones de utilidad pública o interés social, que se consideren de interés para la Comunidad.

2. Corresponde a la Junta de Castilla y León la aprobación de los Planes y Proyectos Regionales. Esta aprobación se justificará por el interés general del sector afectado o de las actuaciones previstas, o bien porque a causa de su magnitud o características, la influencia del Plan o Proyecto trascienda claramente el ámbito local.

Añadiendo en el punto tres del mismo artículo que los Proyectos Regionales podrán ser promovidos indistintamente por la iniciativa pública o por la iniciativa privada.

En lo que respecta a la vinculación, es de aplicación el artículo 21 de la Ley:

1. Los Planes y Proyectos Regionales se ajustarán a las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio definidas en esta Ley que resulten aplicables, debiendo ser revisados y adaptados en caso contrario.

2. Las determinaciones de los Planes y Proyectos Regionales serán vinculantes en su ámbito de aplicación para los planes, programas de actuación y proyectos de las Administraciones públicas y de los particulares, en la forma prevista en el artículo 6.3 de esta Ley.

Nos encontramos así con una serie de instrumentos de ordenación del territorio recogidos en la Ley, que son complementarios y no excluyentes de los planes, programas de actuación y demás instrumentos destinados a la regulación de las actividades con incidencia en el territorio. Por ello, las determinaciones fijadas en el caso que nos ocupa serán en su mayoría de aplicación plena, es decir siempre vinculantes desde el momento de la aprobación del Proyecto Regional.

Desde el momento en que se plantee la información pública del Proyecto Regional, la Orden que lo disponga, podrá suspender licencias en aquellos casos en los que se estime que se pueda incidir en las nuevas determinaciones. La aprobación del Proyecto Regional conllevará la declaración de utilidad pública e interés social, que la actividad que nos ocupa comporta, y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos que resulten necesarios para la ejecución del Proyecto, según se indica en el artículo 22 de la Ley 10/1998.

En este mismo artículo en su apartado 3, se determina que:

3. La aprobación de los Proyectos Regionales determinará la sujeción de sus promotores y de los propietarios de los terrenos al régimen de derechos y deberes urbanísticos regulado en la legislación urbanística, siempre que definan sus determinaciones con la precisión equivalente, al menos, al planeamiento urbanístico preciso en cada caso.

Las determinaciones y documentación necesaria para este tipo de documentos, según el artículo 23 de la Ley son:

- Organismo, Entidad o persona promotora del Proyecto.

- Descripción de los objetivos y características funcionales, espaciales, temporales y económicas del Proyecto, con justificación de su utilidad pública o interés social y de su incidencia supramunicipal.
- Adecuación del Proyecto a los instrumentos de ordenación del territorio vigentes, así como a otros planes, programas de actuación y proyectos que les afecten, y, en su caso, determinaciones u otros aspectos de éstos últimos que se modifiquen directamente para permitir la ejecución del Proyecto.
- Documentación necesaria para la realización del trámite ambiental aplicable en función de la naturaleza y características del Proyecto.

Los Proyectos Regionales contendrán, además de todos los anteriores, los documentos que reflejen adecuadamente las siguientes determinaciones:

- Descripción del emplazamiento propuesto, evaluando la incidencia económica y ambiental del Proyecto sobre el entorno afectado, y las posibilidades y medios de corrección de los efectos negativos predecibles, en los términos exigidos por la legislación ambiental aplicable.
- Ordenación del ámbito del Proyecto, incluyendo cuando proceda la clasificación del suelo y demás determinaciones reguladas en la legislación urbanística.

Los Proyectos Regionales de iniciativa privada contendrán, además de todos los anteriores, los compromisos del promotor en orden al cumplimiento de las obligaciones que se deriven del Proyecto, en particular las garantías que se determinen reglamentariamente, referidas a la evaluación económica del propio Proyecto.

Respecto a la elaboración y aprobación de los Proyectos Regionales, el artículo 24 de la Ley determina:

1. Corresponde a la Consejería competente por razón de la materia iniciar el procedimiento establecido de aprobación de los Proyectos Regionales, de oficio o a instancia de quien presente una propuesta. La Consejería podrá denegar la solicitud, o bien disponer la apertura de un periodo de información pública y audiencia de las Administraciones públicas, no inferior a un mes, que se anunciara en el Boletín Oficial de Castilla y León y en uno de los periódicos de mayor difusión del ámbito. Durante este periodo la documentación podrá consultarse en las Delegaciones Territoriales de la Junta de Castilla y León correspondientes al ámbito del Proyecto.
2. Transcurridos seis meses desde la presentación de un proyecto para su aprobación como Proyecto Regional, sin que se haya dispuesto la apertura del período de información pública, se entenderá denegada la solicitud.
3. Finalizado el período de información pública, se someterá el proyecto a los siguientes trámites, cuyo resultado se entenderá favorable si no se produce una resolución expresa en el plazo de tres meses:

- a) Informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, en cuanto a la adecuación del proyecto al modelo territorial de la Comunidad, definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes.
- b) Informe de los Municipios afectados por el proyecto.
- c) Trámite ambiental aplicable en función de su naturaleza y características.

4. A la vista de los informes, alegaciones y sugerencias presentados durante el período de información pública, así como del resultado de los trámites citados en el número anterior, la Consejería competente realizará las modificaciones que procedan y elevará el proyecto a la Junta de Castilla y León.

5. La Junta de Castilla y León aprobará el Proyecto Regional, si procede, mediante Decreto que se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León y se notificará a las Administraciones públicas afectadas, con indicación, en su caso, de los compromisos que asume el promotor y de las condiciones específicas para la ejecución del Proyecto.

Posibilidad también importante a tener en cuenta, y en cierto modo estratégica, es la de incluir la asimilación a normas urbanísticas subsidiarias de los planes municipales. Con ello se pretende suplir la inexistencia de ordenación urbanística a nivel municipal, uno de los más graves problemas territoriales que se presentan en la región. Estas normas permitirán ordenar los usos del suelo, sin que por ello se interfiera en la autonomía local, ya que su exigibilidad se deriva de los intereses supramunicipales, pero su vigencia se extinguirá cuando el Municipio disponga de planeamiento propio.

No cabe duda que el planteamiento del presente Proyecto Regional se apoya en los principales criterios de ordenación del territorio, ya definidos en la Carta Europea de 1983, y que la propuesta cumple; aspectos como el desarrollo socioeconómico equilibrado y sostenible; la mejora de la calidad de vida de la población, a través de su acceso al uso de los servicios e infraestructuras públicas y del patrimonio natural y cultural; la gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente, de forma compatible con la satisfacción de las necesidades crecientes de recursos, así como con el respeto a las peculiaridades locales; y la utilización racional y equilibrada del territorio, mediante la definición de los usos aceptables e incluso el fomento de las actuaciones que mejor persigan el fortalecimiento del espíritu comunitario, son la base en la que se sustenta la propuesta.

2. DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO Y ÁMBITO.

EL EMPLAZAMIENTO SOBRE EL TERRITORIO.

El emplazamiento del Proyecto Regional para el futuro Centro de Desarrollo Turístico, se sitúa entre los términos de Llano de Bureba y Rojas, localizado contra el macizo montañoso existente, protegido de los vientos de norte y orientado a sur. El apoyo infraestructural desde el punto de vista viario, sería desde la carretera de Poza de la Sal a Briviesca (BU-502 y BU-510). Este emplazamiento es muy próximo a la autopista

Burgos-Vitoria, estando el enclave en un entorno próximo a un nudo de comunicaciones magnífico y con una zona de influencia de 3 millones de habitantes.

Uno de los potenciales del emplazamiento es la base patrimonial existente en esta zona de Castilla y León. El concepto patrimonio ha ido ampliándose e incrementando su importancia en los últimos años. Tradicionalmente solo se consideraban con interés patrimonial los edificios con algún valor histórico o artístico. Posteriormente se empezaron a incluir cuestiones relativas al patrimonio natural y últimamente se han añadido otros elementos menos evidentes como la arqueología industrial, la arquitectura popular e incluso la construcción del territorio rural. Es decir, pequeños núcleos rurales, algunos caminos e incluso determinadas estructuras agrícolas, han pasado a tener valor patrimonial y por lo tanto ser objeto de interés.

Esto es así ya que paulatinamente se ha ido produciendo una progresiva desaparición de la cultura rural, que era la que había construido a lo largo de los siglos los territorios que hoy conocemos. Teniendo en cuenta que casas, caminos y campos no pueden ser construidos (y en ocasiones ni siquiera reconstruidos) como lo fueron antaño, su valor se incrementa y actualmente empiezan a ser apreciados como un bien único del que todos deberíamos disfrutar.

Por el contrario la estructura parcelaria solamente tiene un cierto interés en los alrededores de los núcleos habitados.

La idoneidad de este emplazamiento permite, en función de la envergadura del proyecto que se pretende, generar un importante impacto positivo en las poblaciones adyacentes. Pero en este caso, en una comarca en la que apenas existe actividad terciaria, el impacto que se puede generar es mucho mayor.



ÁMBITO.

El ámbito territorial de este Proyecto Regional, se extiende sobre una superficie de suelo de 858.940 m², equivalente a 85,89 hectáreas, ubicadas mayoritariamente en el

término municipal de Llano de Bureba en Burgos y afectando además en su parte sur al término municipal de Rojas.

3. DESCRIPCIÓN, OBJETIVOS Y CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES DE LA PROPUESTA

DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN.

Llano de Bureba reúne las características necesarias, dado su entorno, situación geográfica, recursos, etc. para ser el destino de un proyecto de turismo sostenible basado en el termalismo, el golf y la historia, en función de la existencia de acuíferos que permiten una instalación termal que será el motor de la operación.

OBJETIVOS EN CUANTO A LA TRAMITACIÓN Y CONTENIDO DEL PROYECTO REGIONAL.

EN CUANTO A SU TRAMITACIÓN.

Tiene como finalidad la aprobación simultánea del Proyecto Regional como instrumento que establece la ordenación general de todo el ámbito, así como la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable delimitado (unidad de actuación coincidente con el sector completo) y además la aprobación simultánea del Proyecto de Actuación que proyecta y programa su gestión urbanística, incorporando en él determinaciones completas sobre la Urbanización y básicas sobre la Reparcelación (conforme al procedimiento previsto para ello en el artículo 251.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León).

EN CUANTO A SU CONTENIDO.

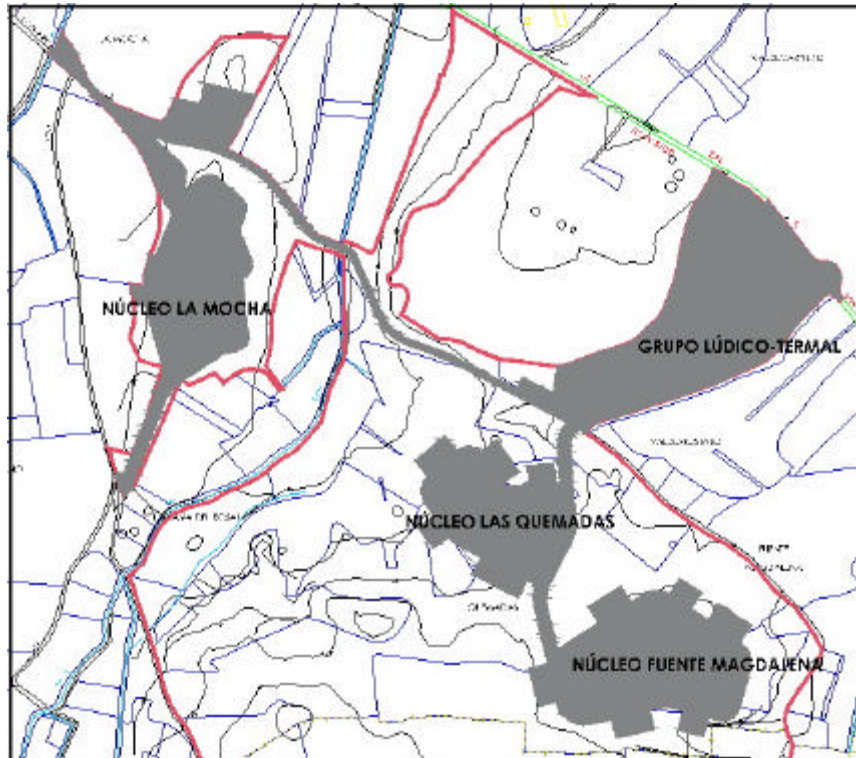
El contenido y la forma de plantear la normativa y el procedimiento urbanístico y administrativo de la actuación se basa en emplazar las condiciones urbanísticas que hagan posible la ejecución del siguiente programa de usos:

- Centro Termal y lúdico con unos 3.500 m² construidos.
- Hotel Termal de 80 habitaciones dobles con posibilidad de ampliación a 240 habitaciones con centro de convenciones, con unos 12.000 m² construidos en total y ocupando una superficie de suelo junto con el Centro Termal de unos 20.000 m².
- Foro mundial del Camino de Santiago, como propuesta que forme parte de los equipamientos municipales, ocupando una superficie de terreno de 5.976 m².
- Campo de golf de 18 hoyos, ocupando una superficie de 53,39 hectáreas, homologado para campeonatos internacionales, con academia de golf, campo de prácticas y club house, de unos 1.000 m² construidos.

A su vez el proyecto prevé tres núcleos residenciales: el núcleo de Fuente Magdalena, con un total de 125 unidades de vivienda de superficie media de 227 m², con un total de 36.853 m² construidos en viviendas de tipo unifamiliar en hilera y aisladas. El núcleo de Las Quemadas, con un total de 77 unidades de vivienda, con una superficie media de 293 m², con un total de 22.603,94 m² construidos, en viviendas de tipo

unifamiliar en hilera y aisladas. El núcleo La Mocha, con un total de 147 unidades de vivienda, con una superficie media de 93 m², con un total de 13.642,64 m² construidos, en viviendas de tipo multifamiliar en bloque y unifamiliar en hilera.

Estas dos zonas residenciales quedarán vinculadas mediante el vial arbolado, en un futuro desde Lences atravesando Las Bodegas y el núcleo urbano de Llano de Bureba y la avenida interior que irá dando acceso a los distintos equipamientos y servicios.



EN CUANTO A LA TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

En los núcleos nuevos se procurará reproducir la arquitectura local de teja, adobe, madera y piedra, inspirándose para ello en el conjunto arquitectónico de Las Bodegas, intentando conseguir un carácter unitario y visualmente armónico dada la singularidad de su emplazamiento en un lugar muy visible.

EN CUANTO A LAS INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN Y ESPACIOS LIBRES.

Además de la red viaria existente, a la cual se conecta facilitando el acceso al emplazamiento, se propone establecer una red de caminos rurales pensada explícitamente para el turismo. Se mantiene el camino de Fuente Magdalena como eje de la propuesta. Con el fin de preservar la tranquilidad del actual camino aparecen dos viales transversales norte-sur que conectan al Resort con la carretera BU-V-5103 y el camino que une el núcleo de Llano de Bureba con el de Quintanilla Caberrojás. De esta manera se da accesos independientes a los dos poblados sin tener que atravesar longitudinalmente todo el ámbito.

En la casi totalidad de los balnearios un elemento fundamental es el paseo, para lo cual, en la mayoría de los casos, se definen unos recorridos que podríamos encuadrar en la clasificación de “falsos caminos rurales”, pero que en realidad esconden espacios viales con unas características singulares de integración y tratamiento, pero con una urbanización de alta calidad que podríamos denominar como recorridos “duros” bien pavimentados.

El principal problema es el sombreado de los caminos, por lo cual será necesario un tratamiento arbolado de sus límites siguiendo los criterios de la flora autóctona.

Otro elemento importante es la comunicación directa con el pueblo, así como el sitio exacto en el que se ha de llegar al núcleo: bien hasta la zona deportiva del municipio, bien hasta la iglesia románica.

La Fuente Oscura, al nordeste del Pozo y en el cauce de un arroyo, parece también un motivo suficiente para definir otro paseo.

De gran interés será en un futuro facilitar una buena conexión con la futura “Vía Verde”, que desde la antigua estación de Lences comunicaría Las Bodegas y el núcleo urbano existente, y éste mediante el camino de Fuente Magdalena, eje vertebrador de la propuesta, con el Resort.

JUSTIFICACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL.

CARACTERÍSTICAS DEL AGUA TERMAL Y MINEROMEDICINAL

Ya hemos adelantado que uno de los factores decisivos para el desarrollo turístico de este Resort en Llano de Bureba es el de la existencia de agua termal y mineromedicinal así Declarada por Orden de fecha 10 de marzo de 2005. Esta declaración se hace sobre un sondeo que ha valorado dos tipos de captación subterránea diferentes:

- Agua salada a 500 metros con presión de 2,8 atm. y caudal de 25 l/s en boca (artésiano). Sale a 26°. Es agua termal y mineromedicinal.
- Agua dulce a 160 metros con presión a 0,5 atm. y caudal de 60 l/s en boca (artésiano). Es agua de mesa mineromedicinal, sirve para consumo, para embotellar y para uso termal.

La hidroterapia vuelve a estar de moda. Los tratamientos de hidroterapia proporcionan un bienestar físico y psíquico con métodos sin riesgo ni efectos secundarios. Además, estos centros no sólo tienen interés por su aspecto médico, sino también por su atractivo turístico. Están situados generalmente en lugares idílicos, en los que se ofrece un trato muy personal y humano, además de ofrecer actividades lúdicas y deportivas. Llano de Bureba Resort reúne las características idóneas para ello.

El concepto de TURISMO Y SALUD, que pretende implantarse desde la Administración en colaboración con entidades privadas, concibe a las estaciones termales no solo como un centro curativo sino también preventivo y un lugar idóneo para el ocio y el esparcimiento acorde con los parámetros de mejora de calidad de vida que impera hoy en día.

Se conjugan así los dos factores principales que convierten a las estaciones termales en una inversión económica con muchas posibilidades.

Esta apuesta por el Turismo Termal o de Salud de las instituciones, ha contado con el respaldo financiero de algunas entidades privadas que consideran de interés invertir en la actividad Balnearia como oferta turística para el Tercer Milenio.

No hay que olvidar que el aumento de la población jubilada en los países desarrollados (España es el primer país de la UE con mayor índice de población envejecida) se acompaña de un creciente interés en programas que combinan los viajes y las vacaciones con el cuidado de la salud.

Dentro de los nuevos productos turísticos se está imponiendo lo que se considera como una alternativa al estrés, una de las enfermedades más frecuentes de la civilización actual: las Rutas Termales.

La situación estratégica de los balnearios, hace posible el diseño de itinerarios alternativos que incluya aspectos geográficos, artísticos y medioambientales. Por lo que solo una buena concienciación de sectores implicados en dinamizar los recursos hoteleros y turísticos, crearían los cimientos para implantar en la región Rutas Termales.

A efectos turísticos y hoteleros resulta indispensable estudiar las Zonas Termales, entendiendo como tales no solo los asentamientos de las fuentes y balnearios, sino cuantos mantienen relación de proximidad y susceptibles de inmediatas influencias. De igual manera es importante implicar a las agencias de viajes para gestionar cualquier demanda que se produzca.

Para llevar a cabo el desarrollo de una Ruta Termal hay que sentar las bases del despegue termal de la Zona. Estas serían: vías de acceso, dotaciones hoteleras y una planificación recreativa, cultural y social.

BENEFICIOS DEL TRATAMIENTO TERMAL.

Los beneficios obtenidos en tratamientos con aguas termales, no dependen exclusivamente del elemento "agua", sino de una multiplicidad de estímulos: químicos, físicos y biológicos.

Los efectos químicos se encuentran relacionados con las sustancias que posee el agua, que al estar en contacto con la piel, pasan por ósmosis al torrente sanguíneo.

Los efectos físicos se deben mayormente a la temperatura del agua, dado que ésta produce una vaso dilatación periférica, con la cual se mejora la oxigenación de los tejidos en la zona tratada y liberación de sustancias que producen efecto antiinflamatorio y calmante del dolor, con relajación muscular, provocando una sensación de bienestar.

ANTECEDENTES Y MERCADO GLOBAL.

Uno de los grandes desafíos del siglo XXI será el de suministrar ocio activo a un sector de la pirámide de población que se encuentra entre 45 y 75 años. La sociedad en que vivimos ha creado una esperanza de vida mucho mayor que las de nuestros abuelos.

Se llega a la tercera edad en muy buenas condiciones físicas y con unos recursos económicos que permiten al individuo buscar alternativas a su actividad, aquí surge lo que denominamos el “ocio activo” dentro del cual se produce el resurgir de una forma de ocio y salud de finales del siglo XIX, el Termalismo en su concepción moderna que no pretende curar sino que su objetivo es mantener en forma al individuo.

El mercado mundial de Termalismo sufre un despegue que se inicia en Baden-Baden (Alemania) en la década de los 70. Se rehacen instalaciones antiguas con aplicación de últimas tecnologías o se hacen centros termales de nueva planta mezclando conceptos lúdicos y técnicos. Se consiguen así crecimientos de mercado espectaculares que hacen que en Europa se haya pasado de 2,2 millones de bañistas en 1975 a 51 millones en 2000.

Francia, Italia y Alemania son los países con mayor número de usuarios pero España es el país con crecimientos más espectaculares con 8,2 millones de bañistas en 2000. En Alemania el turismo de salud supone el 50% de los ingresos turísticos e Italia cuenta con 450 instalaciones en 210 villas termales.

En la actualidad están en funcionamiento en todo el país un centenar de balnearios, con 12.500 plazas propias y 30.000 indirectas: hay 20 centros de talasoterapia (9.000 plazas), 24 hoteles de salud y belleza (7.000 plazas) y 50 hoteles con spa (18.000plazas. En el 2002 los balnearios facturaron 170 millones de euros, los centros de talasoterapia 190 y los hoteles de salud, belleza y con spa, 250 millones.

En Estados Unidos el termalismo no tenía historia y así surgió en los años 70 los denominados Spas en los que predomina la parte lúdica sobre la técnica. El número de usuarios ha crecido espectacularmente, alcanzándose en el 2000 la cifra de 34 millones de usuarios.

Japón es uno de los países del mundo con mayor tradición termal, el número de bañistas en 2000 alcanzaba la cifra de 67 millones.

En el caso de nuestro país, ésta es una actividad creciente, de la cual la empresa promotora del presente Proyecto Regional forma parte.

DESCRIPCIÓN DEL MODELO FUNCIONAL.

La evaluación de necesidades para poder establecer el Centro de Desarrollo Turístico (Resort-Spa & Golf) hace necesario que la actuación se sitúe sobre una parcela, según el documento de intenciones de entre 800.000 y 900.000 m² de suelo (80 - 90 Ha).

Posteriormente, en función del plano topográfico levantado al efecto y el plano catastral que se presenta, la superficie total de suelo implicado en la operación se ha concretado exactamente en 855.545 m²s. (85,55 Ha.).

En cuanto a la edificabilidad propuesta, esta no se altera en ningún momento, situándose en márgenes de sostenibilidad y reducción de impacto en su realización.

Una implantación de este tipo, en función de la sostenibilidad de su carácter no puede superar unos índices máximos de edificabilidad que en este caso se han cifrado en un a densidad de edificación total de 0,3723 m²/m², obteniendo con ello los 77.750 m² edificables que se reparten de la siguiente manera:

PARCELA RESULTANTE	ORDENANZA	SUPERFICIE (M ²)	Uso	MÁXIMO M ² CONSTRUIBLES	% SUPERF.
1R-30-R	RA	18.000,00	Residencial Aislada	7.500,00	7,30
31R-32R	RH-a	51.707,00	Residencial en Hilera	25.800,00	20,96
33R-34R	RH-b	1.964,00	Residencial en Hilera	3.417,36	0,80
35R	RM-a	4.125,00	Residencial Multifamiliar en bloque	4.950,00	1,67
36R	RM-b	12.004,00	Residencial Multifamiliar en bloque	7.802,54	4,87
TOTAL RESIDENCIAL		87.800,00	RESIDENCIAL		35,60
37R-39R	EQ	36.167,00	Equipamiento	28.280,00	14,66
TOTAL EQUIPAMIENTO		36.167,00	EQUIPAMIENTO		14,66
40R-47R	EL-LC	13.173,95	Espacio Libre (Sistema Local)	0,00	5,34
48R-51R	EL-SG	26.578,43	Espacio Libre (Sistema General)	0,00	10,78
52-R	S.URB-SG	1.203,00	Servicios Urbanos (Sistema General)	0,00	0,49
53R-55R	VIAL-LC	28.915,78	Vial mixto (Sistema Local)	0,00	11,72
56R-59R	VIAL-SG	25.288,55	Vial mixto (Sistema General)	0,00	10,25
60R-62R	VIAL PEAT-SG	19.077,88	Vial peatonal (Sistema General)	0,00	7,73
63R-65R	APARC.	8.441,31	Aparcamiento		3,42
TOTAL DOTACIONES		122.678,90	DOTACIONES		49,73
TOTAL		246.645,90		77.749,90	100,00

El impacto de las tres zonas residenciales sobre el total de la operación supone un coeficiente de edificabilidad bruto muy reducido, lo cual determina una bajísima densidad global a la vez que la concentración permite una sostenibilidad en lo que respecta a servicios y dotaciones necesarias que el proyecto incluye.

La ocupación parcela mínima y alturas máximas se establecerán específicamente para cada una de las zonas en la normativa referida a la ordenación detallada.

La edificación de las zonas interiores a las manzanas en los núcleos Fuente Magdalena y Las Quemadas será de casas entre medianeras y el espacio no edificable formará las calles y las plazas. La tipología de las parcelas unifamiliares aisladas que rodean las anteriores, será de casas-jardín con sus jardines privados,

dando fachada al espacio abierto y al arroyo del Rosal por lo que su inserción en el territorio será en un ámbito rodeado de zonas verdes.

INCIDENCIA SUPRAMUNICIPAL.

El municipio elegido para la instalación de este Centro, es Llano de Bureba, aunque luego por extensión se incide parcialmente y de forma minoritaria en el municipio vecino de Rojas.

La delimitación de un área en la cual se plantea hacer una intervención como la que este documento presenta, dado su carácter paisajístico e integrado, supera delimitaciones administrativas, cuando el proyecto habla de Llano de Bureba, es evidente que se está refiriendo a un emplazamiento concreto con un entorno determinado, ya que este espacio no solo reúne las características necesarias de situación geográfica, cualidades paisajísticas y valores patrimoniales para el desarrollo de un complejo turístico, si no que además cuenta con la existencia de aguas termales y mineromedicinales suficientes para garantizar el éxito de un Centro de ocio y salud basado en un programa de termalismo y golf, actividades ambas que permiten la sostenibilidad del proyecto.

La aportación de suelos correspondientes al término municipal de Rojas se basa en la lógica funcional y con destino exclusivo a área de juego del campo de golf, situándose dentro de este término algunos de los hoyos del futuro campo, es decir, espacios abiertos sin ninguna incidencia de elementos construidos en un término municipal que no sea el de Llano de Bureba.

En este apartado sí que es necesario tener en cuenta unas medidas de protección de la intervención de carácter global, que se podrían centrar en tres aspectos: Hidrológicos, urbanísticos y paisajísticos.

- Hidrológicos: será necesario limitar la apertura de nuevos pozos para evitar la sobreexplotación del acuífero.
- Urbanísticas: la mayor parte del suelo municipal puede ser incluida, sin mayores problemas, dentro de alguna figura de protección del suelo rural. Así, los terrenos del ámbito del proyecto que no tengan calificaciones de desarrollo urbano o de equipamiento se pueden clasificar dentro de los grupos de suelo rústico, contemplados en la ley y que son los siguientes: suelo rústico común, suelo rústico de entorno urbano, suelo rústico con protección.
- Paisajísticos: se extiende una protección de tipo visual al entorno del Centro Termal. Incluye sobre todo los puntos elevados, y sin duda tendría su punto más conflictivo en la instalación de centros ganaderos. Es evidente que ésta protección se podría regular con los oportunos instrumentos de planeamiento, pero también lo es que difícilmente se podría influir en los municipios vecinos. Es por ello que el desarrollo del presente "Proyecto Regional" es el instrumento que ha de regular estas cuestiones.

4. ADECUACIÓN DEL PROYECTO A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. PLANEAMIENTO VIGENTE.

En la actualidad el Municipio de Llano de Bureba carece de figura de planeamiento general, afectándole por consiguiente con carácter supletorio, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos.

Como se ha enunciado anteriormente, el alcance de un proyecto de esta envergadura será tal que revalorizará en un futuro los terrenos colindantes. Para que se produzca el desarrollo razonable de la zona es más que recomendable extender el planeamiento a todo el Municipio respetando tanto los valores paisajísticos como patrimoniales del territorio.

Así mismo, es recomendable también englobar en este planeamiento al Municipio de Rojas mediante unas Normas Urbanísticas Supramunicipales.

El régimen actual de la totalidad del suelo es el de suelo rústico.

5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

De acuerdo con los objetivos señalados en el apartado de Descripción y objetivos de la actuación, la ordenación y clasificación propuestas trata de configurar el suelo y su entorno de manera que dote de una estructura territorial interna fuerte, funcional y legible e integre los usos residenciales y dotacionales de forma que se apoyen mutuamente.

La propuesta de ordenación se basa fundamentalmente en un análisis cuidadoso del sitio, una lectura atenta de las preexistencias como son: la topografía e hidrografía del territorio, la orientación, las vistas, la estructura de caminos y canales agrícolas y los recursos naturales existentes. Así, se minimiza el tráfico rodado en el camino existente de Fuente Magdalena con la intención de mantener la vocación de paseo desde el núcleo urbano de Llano de Bureba hacia el nuevo Resort. También se sitúa el campo de golf al sur del ámbito con lo cual coincide la buena orientación con las vistas sobre éste. Además se respeta y potencia el paisaje de monte bajo característico en esta zona de suave relieve y se preservan los cursos de agua con su vegetación de riera.

EN CUANTO A LA CLASIFICACIÓN.

Toda la superficie que integra el Proyecto Regional queda incluida en alguna de las siguientes clases de suelo: Rústico (en sus diversas categorías) y Urbanizable Delimitado.

EL SUELO RÚSTICO Y SU ZONIFICACIÓN.

El ámbito de actuación se puede dividir en dos unidades ambientales. Los campos de cultivos en sectores de llanura sin elementos naturales a considerar de cara a su protección. La otra unidad corresponde a las laderas y nieves altos de campiña, donde se ha desarrollado vegetación espontánea dispuesta en un pastizal y matorral leñoso

con pies de enebro y encina. En este último caso cabría destacar el sector más al norte, en donde los procesos erosivos, aún activos, y el desarrollo cárcavas, junto a la presencia vegetal que aunque rala se puede considerar como natural, configuran un territorio que si bien posee un escaso valor paisajístico sí que manifiesta cierto valor por su grado de naturalidad. Las actuaciones previstas debieran tener presente y tratar de mantener en la medida de lo posible la dinámica natural en parte de estos sectores. Algo parecido ocurre en el resto de laderas y en los niveles superiores de campiña, si bien en estos lugares no se han desarrollado cárcavas. Igualmente encontramos algún ejemplar de encina de talla elevada y porte característico que debiera conservarse en su estado actual.

ESTRUCTURA INTERNA DEL SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO (EL ROSAL).

Los elementos vertebradores principales son:

- El camino de Fuente Magdalena como futuro recorrido peatonal desde la vía verde de Lences, pasando por el conjunto de Las Bodegas, atravesando el núcleo urbano de Llano de Bureba a través de su Plaza Mayor, recorriendo el ámbito de actuación tangencialmente a las distintas dotaciones y llegando al núcleo de Movilla de gran interés patrimonial como pequeño núcleo rural.
- La localización de los equipamientos a lo largo de este eje peatonal manteniendo segregados sus accesos rodados a través de nuevas vías (en parte ya existentes) desde la carretera.

Es decir, se trata de sistematizar los nuevos espacios dotacionales con los elementos existentes de interés patrimonial y el centro urbano de Llano de Bureba.

LA ESTRUCTURA VIARIA PROPUESTA.

En su conjunto, el viario estructural del sector se resuelve por medio de los siguientes elementos básicos:

- El camino rural de Fuente Magdalena existente recuperado como vial principal donde los peatones y las bicicletas tienen preferencia sobre los vehículos.
- Las dos vías principales de distribución, transversales al anterior, que dan acceso a los núcleos de Las Quemadas y Fuente Magdalena y al futuro Golf, previsto sobre el suelo rústico.

Queda por tanto establecido un circuito en forma de anillos que consigue liberar al camino de Fuente Magdalena del tráfico rodado, al menos en gran parte de su recorrido.

LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL PROPUESTA.

La organización de la construcción residencial está íntimamente vinculada a los criterios de ordenación anteriormente descritos.

El nuevo crecimiento urbano en la zona se ha organizado a partir de dos nuevas unidades residenciales. De esta manera lo que se propone es un crecimiento por

unidades bien conectadas con las existentes dejando un cinturón rural o verde natural circundándolas, de tal manera que el crecimiento no suponga un peligro para los núcleos ya existentes. Así se proponen dos nuevos núcleos con la idea de formar comunidades abiertas que incentivan al encuentro ciudadano. Ambos mantienen en común una serie de criterios fundamentales:

- Su disposición sobre dos viales de distribución cuya orientación es noreste-sureste con la ventaja de que el sentido de las casas tendrán un buen soleamiento en sus dos lados abiertos.
- La segregación del tráfico rodado y peatonal, recuperando los principios de Radburn.
- La presencia de espacios públicos comunitarios.

LA ESTRUCTURA DE LOS NUEVOS NÚCLEOS.

El núcleo de La Mocha se sitúa sobre un cerro entre el Centro Termal y el núcleo urbano de Llano de Bureba y su organización se inspira en el conjunto de las Bodegas situado también sobre un cerro al oeste del núcleo de Llano.

Unas piezas para apartamentos entre medianeras se combinan entre sí formando calles y plazas que invitan al encuentro y a la vida social. Todas las viviendas disfrutan además, de vistas sobre el paisaje puesto que los accesos tienen lugar desde las calles en "cul de sac"; unas veces orientadas hacia el campo de golf, otras hacia la sierra de Oña y otras hacia Llano de Bureba y sus campos. El aparcamiento es común en planta sótano a través de rampas conectadas al vial de distribución.

Este núcleo queda vinculado al eje vertebrador del camino de Fuente Magdalena formando en su lado noroeste, hacia el núcleo existente, una plaza que sirve de puerta hacia el nuevo Resort desde Llano: la Plaza de las Termas. En este caso el espacio público comunitario es la plaza en la que los visitantes de las Termas encuentran un lugar para el ocio y comercial con vistas hacia el núcleo existente. En estas dos hileras que forman la plaza se podrá llegar a alcanzar planta baja y dos pisos con el fin de liberar los bajos para comercios y dotaciones sociales, sanitarias... Las viviendas en esta zona podrán desarrollarse en tipologías plurifamiliares con acceso compartido desde la calle. Asimismo las edificaciones para las viviendas de protección oficial también podrán alcanzar esta altura dado que se sitúan a un nivel más bajo, al borde de la meseta. De esta manera la Plaza de las Termas se convierte en lugar de esparcimiento donde, tanto habitantes de Llano de Bureba como visitantes del Resort, disfrutan del intercambio social con un efecto espejo entre el núcleo existente de Llano y la totalidad del Resort: el núcleo de Llano de Bureba (la plaza mayor) y la nueva Plaza de las Termas tensionan el eje de unión (el camino de Fuente Magdalena) y garantizan la relación de lo nuevo con lo existente.

En este núcleo se procurará reproducir la arquitectura local de teja, adobe, madera y piedra inspirándose en el conjunto de las Bodegas y la arquitectura vernácula, de la misma manera que Unwin y Parker se inspiraban en la arquitectura tradicional de los pueblos ingleses en sus modernas arquitecturas residenciales.

Los otros dos núcleos, más cercanos al grupo Lúdico Termal, se sitúan a lo largo de la acequia que circula paralela al Arroyo del Rosal, de manera que se garantiza una cierta frescura en verano y se protege de los vientos del norte en invierno.

Podemos distinguir dos tipos de ordenación a cada lado de los viales secundarios de distribución:

- El conjunto de viviendas unifamiliares aisladas a lo largo del vial de acceso.
- E conjunto de viviendas unifamiliares en hilera que se desarrollan en el interior de las manzanas del conjunto (ver plano de zonificación).

La tipología de viviendas unifamiliares se dispondrá de manera que se preserve el paisaje de ribera existente y éste se convierta en filtro hacia la nueva perspectiva paisajística que ofrecerá el medio natural circundante.

Se huirá de la multiplicación interminable de casas separadas mediante vallas y de hileras de viviendas dispuestas sobre una misma alineación. Al contrario, la agrupación de la edificación se realizará alrededor de jardines y vías secundarias de forma que se permita disfrutar de la vista sobre una mayor franja de verde. Asimismo esta disposición deja determinados espacios libres entre los edificios que en un principio serán de titularidad privada pero que incluso podrían convertirse en espacios de uso común, con todas las ventajas que ello supondría. (Será el proyecto de ejecución correspondiente el que diseñe la utilización de estos suelos).

Todas estas unidades comparten unos espacios comunes abiertos hacia el suelo rústico, con sus accesos directos desde los jardines.

LOS EQUIPAMIENTOS.

- Una de las áreas previstas para los equipamientos públicos de cesión al Ayuntamiento del Llano de Bureba, conforme a la ordenación detallada que aporta este Proyecto, se sitúa en una cota elevada del terreno al nordeste de los núcleos de población, junto al actual camino de Fuente Magdalena, recordando los característicos perfiles de los conjuntos religiosos castellanos que nos ha dejado la historia. La prioridad sobre este suelo será la construcción de un Foro Mundial para la Interpretación del Camino de Santiago.
- El otro ámbito de cesión municipal, al lado del complejo Termal tendrá preferentemente usos deportivos y equipamientos públicos vinculados a las instalaciones termales en la zona próxima a ellas.
- El Centro y Hotel Termal se sitúan también al borde del camino de Fuente Magdalena, de manera que todos los equipamientos quedan comunicados mediante este paseo rural con el núcleo urbano de Llano de Bureba. La edificación adquirirá una forma irregular y semienterrada ofreciendo una imagen de máxima integración respecto hacia la calle desde la que se accede y en cambio, abriéndose al máximo hacia la imponente Sierra de Oña.

6. PLAZOS Y PLAN DE ETAPAS.

Las actuaciones necesarias de urbanización se programarán en un plazo ajustado de cuatro años desde la aprobación de este Proyecto Regional, incluyendo en este plazo el inicio de las obras correspondientes a la primera fase del complejo. Se establece no obstante normativamente un plazo general para el cumplimiento de los deberes urbanísticos (Artículos 99 y 49 RUCyL). Y en particular, el plazo para cumplir el deber de urbanización es de 7 años.