



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE BURGOS

##### GERENCIA MUNICIPAL DE FOMENTO

Anuncio del acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Burgos en sesión ordinaria celebrada el día 22 de abril de 2022 relativo a la aprobación definitiva del estudio de detalle de la parcela sita en la calle Alfoz de Bricia, número 28 en el Polígono Industrial de Villalonquéjar, promovido por el Grupo Sagredo Gestión.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 de agosto de 2021, acordó aprobar inicialmente el estudio de detalle de la parcela sita en calle Alfoz de Bricia, número 28, en el Polígono Industrial de Villalonquéjar, promovido por el Grupo Sagredo Gestión, según documentación técnica registrada en la Gerencia Municipal de Fomento el día 6 de julio de 2021 al número 804/2021.

Este asunto se sometió a información pública de un mes, mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 14 de septiembre de 2021, prensa local de fecha de 29 de septiembre de 2021 y página web del Ayuntamiento de Burgos el día 6 de septiembre de 2021, sin que se haya presentado alegación alguna.

Se han comunicado al Ayuntamiento de Burgos los siguientes informes recabados en virtud del artículo 52.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

Informe de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Junta de Castilla y León en el que manifiesta que «el referido plan o programa no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental».

Informe favorable de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones.

Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Informe favorable de la Dependencia de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno en Burgos.

Informe favorable de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León.

Informe favorable de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, (Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo).

Informe de la Dirección General de Aviación Civil, señalando una serie de prescripciones.

Con fecha 17 de enero de 2022 se notifica al promotor el informe de Aviación Civil, al objeto de que se recojan las prescripciones puestas de manifiesto en dicho informe.

Con fecha 17 de febrero de 2022 se presenta en el Registro General del Ayuntamiento de Burgos documentación corregida, que tiene entrada en la Gerencia Municipal de Fomento el día 21 de febrero de 2022, al número 189/2022.



Con fecha 22 de febrero de 2022 se emite informe por la Arquitecto Municipal de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, el cual se transcribe a continuación:

«Con fecha 17 de febrero de 2022 se presenta por Registro Electrónico nueva documentación del estudio de detalle de referencia, consistente en documentación escrita modificada, a fin de atender las cuestiones señaladas en el informe de La Dirección General de Aviación Civil de fecha 25 de noviembre de 2021. Una vez examinado su contenido, se constata que la documentación incluye el párrafo exigido en el mencionado informe, relativo a la Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas, con lo que, a juicio del técnico que suscribe, ha sido atendido el requerimiento formulado.

El resto de los informes emitidos en el trámite –Patrimonio cultural, Dirección General de Telecomunicaciones, Dependencia de Industria y Energía, confederación Hidrográfica del Duero y Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo– han sido favorables.

Durante el período de información pública no se han presentado alegaciones al documento aprobado inicialmente.

Por lo anteriormente expuesto el técnico que suscribe considera que la documentación aprobada inicialmente, modificada con la documentación presentada en fecha 17 de febrero de 2022, registrada en la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda el 22 de febrero de 2022, al número 189/22, en lo que afecta al planeamiento urbanístico, puede ser informada favorablemente para su aprobación definitiva».

Por otra parte, la competencia para adoptar este acuerdo corresponde al Excmo. Ayuntamiento Pleno, de conformidad con el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

En virtud de lo expuesto, la Comisión de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, y en su nombre el presidente de la misma propone a V.E. adopte el siguiente acuerdo.

#### ACUERDO

*Primero.* – Aprobar definitivamente el estudio de detalle de parcela sita en la calle Alfoz de Bricia, número 28 en el Polígono Industrial de Villalonquéjar, promovido por el Grupo Sagredo Gestión, según documentación aprobada inicialmente y modificada con la documentación presentada en fecha 17 de febrero de 2022, registrada en la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda el 22 de febrero de 2022, al número 189/22.

*Segundo.* – Notificar el presente acuerdo al promotor y notificarlo asimismo a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a la Administración de la Comunidad de Castilla y León, remitiéndoles un ejemplar del instrumento aprobado en soporte digital y sólo a esta última, además, un ejemplar diligenciado del instrumento aprobado.

*Tercero.* – De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.2 de antedicha Norma, publicar el presente acuerdo en la página web del ayuntamiento y en el Boletín Oficial de Castilla y León. A efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, como anexo al acuerdo se publicarán en el BOCyL la



memoria vinculante y las normas urbanísticas del instrumento aprobado, entendiéndose como tales exclusivamente los documentos escritos de carácter normativo; asimismo se publicará una relación de los demás documentos que integren el instrumento aprobado. Asimismo, de conformidad con el artículo 175.5 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el artículo 70.2 de la Ley de Bases del Régimen Local, publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el presente acuerdo y como anexo al mismo antedicha documentación.

*Cuarto.* – Facultar al presidente de la Comisión de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda y en caso de ausencia, vacante o impedimento al vicepresidente, para la firma de cuantos documentos sean precisos para llevar a efecto este acuerdo.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la publicación, recurso contencioso-administrativo, en aplicación del artículo 8.1, párrafo final de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, según redacción dada por la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica del Poder Judicial, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Burgos, de conformidad con el artículo 46 de la citada Ley 29/1998. Todo ello sin perjuicio de cualesquiera otras acciones que estime procedentes.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 175.5 del Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

En Burgos, a 4 de mayo de 2022.

El gerente de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras  
y Vivienda, en funciones,  
Carlos J. Hervada de Castro

\* \* \*



RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL ESTUDIO DE DETALLE

DOCUMENTO 1. – MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1. Datos del encargo.
- 1.2. Antecedentes y objeto.
- 1.3. Documentación.
- 1.4. Ámbito del estudio de detalle.
- 1.5. Marco legal.

DOCUMENTO 2. – MEMORIA VINCULANTE.

- 2.1. Justificación de la conveniencia y objetivos del estudio de detalle.
- 2.2. Determinaciones de ordenación vigentes.
- 2.3. Descripción de la ordenación propuesta (identificación y justificación).
- 2.4. Cuadro resumen de características.
- 2.5. Coherencia con el planeamiento general.
- 2.6. Protección ciudadana de Castilla y León.
- 2.7. Servidumbres aeronáuticas.
- 2.8. Ruido.
- 2.9. Justificación de la accesibilidad y movilidad del ámbito.
- 2.10. Análisis de riesgos.
- 2.11. Seguridad en caso de incendio.
- 2.12. Trámite ambiental.
- 2.13. Resumen ejecutivo.

DOCUMENTO 3. – DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

Planos de información:

- P-I.1. Situación.
- P-I.2. Determinaciones PGOUBU.
- P-I.3. Estado actual. Planta.
- P-I.4. Estado actual. Alzados y perfiles.
- P-I.5. Servidumbres aeronáuticas del Ayuntamiento de Burgos.
- P-I.6. Servidumbres de operación de las aeronaves.

Planos de ordenación:

- P-O.1. Ordenación propuesta. Planta general.
- P-O.2. Alzados y perfiles.
- P-O.3. Unidad de suministro y accesos.

Anexo 1. – Ficha catastro.

\* \* \*



## DOCUMENTO 2. – MEMORIA VINCULANTE

*2.1. – Justificación de la conveniencia y objetivos del estudio de detalle.*

La parcela objeto del presente estudio de detalle está clasificada como suelo urbano consolidado (industrial). Según el plano de ordenación detallada del suelo urbano (PO-4-32a) la norma zonal de aplicación a la parcela es la IND2bis.

El uso característico en la norma zonal IND2bis es el productivo industrial siendo usos compatibles entre otros y con condiciones el productivo comercial (Categoría PCA1-Mayorista y PCC-Establecimientos especializados en sectores con características singulares), el productivo oficinas, el productivo terciario recreativo y el de servicios del automóvil, según se extrae de la tabla general de usos del PGOUBU.

Se pretende edificar en la parcela una «unidad de suministro» con dos surtidores, un «establecimiento de comercio mayorista» (Categoría PCA1) con una superficie de venta superior a 2.500 m<sup>2</sup>s y menor o igual a 3.000 m<sup>2</sup>s y delimitar una zona para la implantación de un uso industrial o compatible. Todo ello con sus correspondientes accesos y zona de reserva para aparcamiento y espacios de carga y descarga.

Se entiende como «unidad de suministro» aquella instalación de venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes que cuenten con menos de tres surtidores. Esta instalación se incluye dentro del uso servicios de automóvil y por lo tanto la «Unidad de suministro» propuesta es un uso compatible en la parcela.

Se entiende como «gran superficie de comercio mayorista» aquellos establecimientos individuales o colectivos con una superficie de venta igual o superior a 2.500 m<sup>2</sup>s cuyo objeto es situar u ofrecer en el mercado productos y mercancías cuyos destinatarios sean otros comerciantes o empresarios que no resulten consumidores finales de los mismos. Este tipo de establecimiento está incluido dentro de los definidos para el uso comercial. en concreto en la categoría PCA1 y por tanto es un uso compatible en la parcela.

El uso característico de la parcela es el uso Industrial por lo que la propuesta de delimitar una zona para uso industrial o compatible cumple con las condiciones de uso de la norma zonal IND2bis.

Se considera conveniente la redacción del presente estudio de detalle ya que el PGOUBU según señala en su artículo 65, requiere la tramitación de un estudio de detalle para la ordenación de volúmenes y solución de accesos en los casos en que se proyecte la implantación de una «unidad de suministro».

Visto que se conoce la implantación concreta de otros usos en la parcela se incluye en el estudio de detalle la ordenación de usos y volúmenes, con el fin de justificar el cumplimiento de todos los parámetros de ordenación, especialmente los relativos a aparcamientos.

Previo a la concesión de licencias de edificación en la parcela será necesaria la redacción y aprobación del presente estudio de detalle, que tiene por objeto la ordenación de los usos, volúmenes y accesos a la parcela de c/ Alfoz de Bricia, n.º 28, de Burgos.

Se formula el presente estudio de detalle al amparo del artículo 131 del RUCyL que señala que son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la



ordenación detallada en suelo urbano, pudiendo tener por objeto en suelo urbano consolidado completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada. Se redacta bajo la existencia de un planeamiento general existente (PGOU Burgos) respetando la ordenación general establecida, no aumentando la edificabilidad ni afectando a espacios libre públicos.

2.2. – *Determinaciones de ordenación vigentes.*

Plan General de Ordenación Urbana de Burgos. BOCyL 10/04/2014.

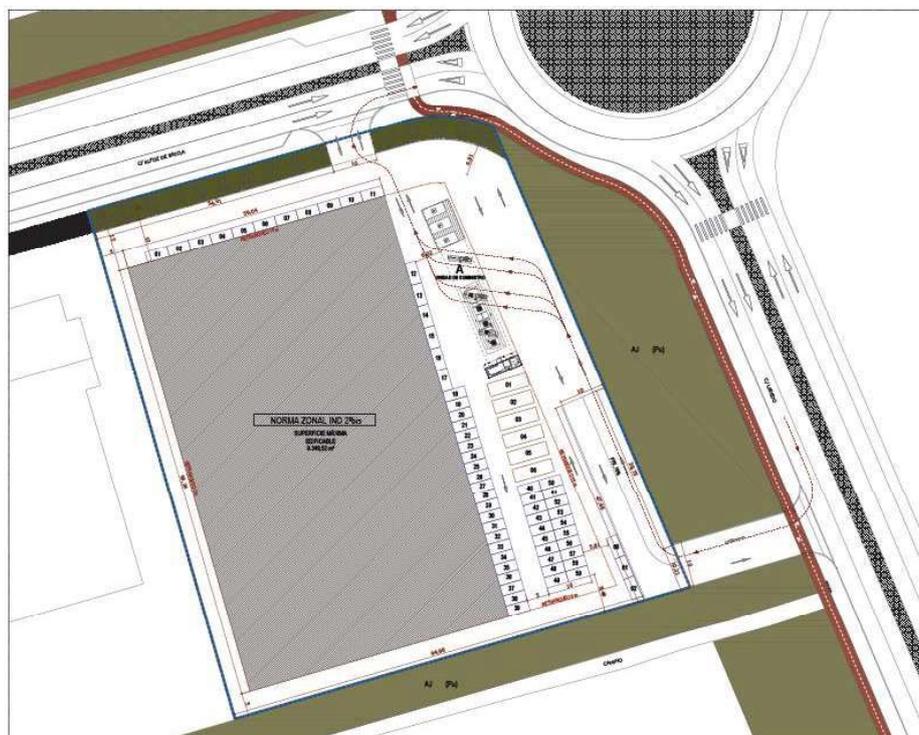
Las determinaciones de ordenación general vigentes son las del PGOU de Burgos, definidas en el plano PO-4-32a-Plano de ordenación detallada del suelo urbano.

Estudio de detalle para ordenación de volúmenes y solución de acceso en c/ Alfoz de Bricia, n.º 28, de Burgos.

Acuerdo de aprobación definitiva del Excmo. Ayuntamiento Pleno de Burgos en sesión de 15 de noviembre de 2019.

Las determinaciones de ordenación detallada vigentes son las establecidas en el estudio de detalle promovido por Grupo Sagredo Gestión, S.L. y aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Burgos en sesión ordinaria celebrada el día 15 de noviembre de 2019, donde se establecía la ordenación de volúmenes y solución de accesos a la parcela, ya que se proponía la implantación en la parcela de una «unidad de suministro» y se fijaba una única área de movimiento para el uso industrial. Se proponían dos accesos de entrada-salida a la parcela, uno en la calle Laredo y otro en la calle Alfoz de Bricia.

En la siguiente imagen se muestra la ordenación aprobada por el estudio de detalle.



Extracto del plano PO-01. Planta general del estudio de detalle aprobado el 15 noviembre 2019



Este estudio de detalle aprobado en noviembre de 2019 no modificaba el índice de edificabilidad ni los metros edificables con respecto a lo establecido en la ordenación general del PGOUBU.

*2.3. – Descripción de la ordenación propuesta (identificación y justificación).*

Las modificaciones que el presente estudio de detalle plantea respecto del estudio de detalle aprobado el 15 de noviembre de 2019, se pueden resumir en dos puntos:

- Cambio de ubicación de la «unidad de suministro» y en consecuencia modificación de los accesos a la parcela.
- Definición de usos definitivos en la parcela fijando dos áreas máximas de movimiento.

Tal y como se ha expuesto anteriormente el presente estudio de detalle afecta a la parcela situada en c/ Alfoz de Bricia, n.º 28, en el Polígono Industrial de Villalonquéjar de Burgos.

La parcela está clasificada como suelo urbano consolidado y está incluida dentro de la norma zonal IND2ºbis y tiene como uso característico el uso industrial.

La ordenación propuesta en el estudio de detalle plantea la instalación en la parcela de una unidad de suministro y la definición de dos áreas de movimiento para la implantación de un uso comercial mayorista e industrial, definiendo a su vez dos accesos a la parcela, uno por la c/ Alfoz de Bricia y otro por la c/ Laredo.

El uso de servicios del automóvil donde queda incluida la unidad de suministro es compatible con la norma zonas IND2ºbis y no afecta al futuro uso industrial y comercial mayorista de la parcela.

Régimen de usos. –

Ordenación propuesta.

En la parcela se prevé la implantación de una «unidad de suministro», un «establecimiento de comercio mayorista» y una zona para la implantación de un uso industrial o compatible.

Se redacta el presente estudio de detalle ya que según señala el PGOU de Burgos en su artículo 65, se requiere la tramitación de un estudio de detalle para la ordenación de volúmenes y solución de accesos en los casos en que se proyecte la implantación de una «unidad de suministro».

La «unidad de suministro» está incluida dentro del uso dotacional-servicios del automóvil, siendo un uso compatible con el uso característico industrial de la norma zonal IND2ºbis.

El «establecimiento de comercio mayorista» está incluido dentro de la categoría PCA1 del uso comercial, siendo su uso compatible con el uso característico industrial de la norma zonal IND2ºbis.

La zona reservada para un uso Industrial o compatible no tiene definido un uso concreto, pero cualquier uso que se implante deberá cumplir las condiciones de compatibilidad de usos establecidas en el PGOU de Burgos. Ya que aún no está definido un uso concreto se considera uso industrial productivo a efectos de cálculo de plazas de aparcamiento y plazas de carga y descarga.



La propuesta de distribución de usos cumple con el régimen de usos de la tabla general del PGOU Burgos, siendo el industrial el uso característico y la unidad de suministro y el establecimiento de comercio mayorista usos compatibles.

Alineaciones y rasantes. –

La propuesta del estudio de detalle cumple con las alineaciones definidas en el plano de ordenación PO-4-32a, y no plantea modificarlas.

Posición de la edificación. –

Ordenación propuesta.

El estudio de detalle propone dos áreas máximas de movimiento de la edificación para los diferentes usos de modo que:

- El retranqueo a lindero sur del área de movimiento 1 es >6,58 m.
- El retranqueo a lindero oeste del área de movimiento 1 es 6,40 m y del área de movimiento 2 de 6,40 m.
- El retranqueo al frente de la parcela en c/ Alfoz de Bricia del área de movimiento 2 es de 17,00 m (5+12) y de la unidad de suministro (marquesina) de 15,85 m.
- El retranqueo al frente de la parcela en c/ Laredo de la unidad de suministro (marquesina) es de 15,23 m y del área de movimiento 1 de 38,83 m.

La propuesta de retranqueos del estudio de detalle cumple con las determinaciones establecidas en la norma zona IND2Bis que exige el retranqueo a linderos laterales y de testero de fondo, como mínimo de 5 m y el retranqueo de la edificación al frente de la parcela a vía pública será como mínimo de 15 m.

Dentro de este retranqueo y exterior al cerramiento de la parcela deberá existir una banda verde de 5,00 m de ancho. Esta banda no será obligatoria en el caso de que el frente de parcela coincida con una parcela de espacio libre público (EVL). En este caso la propuesta del estudio de detalle plantea la banda verde de 5 m únicamente en el frente a la calle Alfoz de Bricia.

La banda verde de 5 m de ancho situada en el frente de la parcela a la Calle Alfoz de Bricia, deberá estar ajardinada y tendrá arbolado con una densidad mínima de un ejemplar cada 30 m<sup>2</sup>. Dicha banda deberá estar dotada de correspondiente riego automático y tendrá especies arbóreas. El coste del mantenimiento en óptimas condiciones de dicha banda ajardinada de cinco metros, deberá de ser por cuenta del propietario de la parcela.

Edificabilidad. –

Ordenación propuesta.

La edificabilidad máxima que el estudio de detalle asigna a cada zona es la siguiente:

- Unidad de suministro: se propone una construcción auxiliar de 20 m<sup>2</sup>.
- Área de movimiento 1 (establecimiento de comercio mayorista) se le asigna una edificabilidad máxima de 5.000 m<sup>2</sup>c.
- Área de movimiento 2 (zona uso industrial): se le asigna una edificabilidad máxima de 2.517,30 m<sup>2</sup>c.



La edificabilidad total asignada por el estudio de detalle asciende a 7.537,30 m<sup>2</sup>c.

La norma zonal IND2ºbis establece una edificabilidad máxima de 0,80 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s sobre parcela neta.

0,80 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s de un total de 11.711 m<sup>2</sup>s de parcela neta = 9.368,80 m<sup>2</sup>c.

Por lo tanto, la propuesta del estudio de detalle no supera la edificabilidad máxima permitida.

En la documentación gráfica se define el área reservada para la ubicación de la futura «unidad de suministro». El correspondiente proyecto de ejecución será el que defina de forma más pormenorizada la instalación.

La superficie destinada a «unidad de suministro» no superará los 250 m<sup>2</sup>s y la caseta no podrá superar una superficie cubierta y cerrada de 20 m<sup>2</sup>c. Esta caseta solo podrá acoger usos estrictamente vinculados al servicio propio de la unidad de suministro, sin uso por el público, tales como almacén, pequeña oficina y/o aseo, siendo además obligatorio incluir en esta superficie un aseo público.

Aparcamientos. –

Ordenación propuesta.

– Próximo a la «unidad de suministro» se dispondrán tres plazas de aparcamiento con las dimensiones necesarias para su uso por minusválidos, estas plazas se localizan al norte de la unidad de suministro y serán inseparables de la misma. Se trata de las plazas identificadas con el n.º 59-60-61.

– En el interior de la parcela se dispondrán además 89 plazas de aparcamiento vinculadas tanto área de movimiento 1 (establecimiento de comercio mayorista) como al área de movimiento 2 (zona uso industrial).

La propuesta de aparcamientos cumple con la reserva exigida por el PGOU de Burgos en su artículo 34 que requiere un mínimo de plazas en función del uso:

RESERVA APARCAMIENTOS (Art. 34 PGOUBU)			
Uso	Condiciones	Reserva de plazas exigida	Reserva de plaza ESTUDIO DE DETALLE
*Unidad de Suministro	Capacidad para el estacionamiento de al menos 3 vehículos con dimensión para su uso por minusválidos.	3 (Minus) Plazas nº: 59-60-61	3
ÁREA DE MOVIMIENTO 1 *Comercio Mayorista	1 plaza/100m <sup>2</sup> c Edificabilidad Máxima 5.000m <sup>2</sup> c / 100 = 50	50	89 Plazas
ÁREA DE MOVIMIENTO 2 *Industrial	1 plaza/100m <sup>2</sup> c hasta 2.000m <sup>2</sup> c 1 plaza adicional/150m <sup>2</sup> c adicionales hasta 5.000m <sup>2</sup> c Edificabilidad Máxima Industrial ( 2.517,30 m <sup>2</sup> c): Hasta 2.000 m <sup>2</sup> c: 2.000 m <sup>2</sup> c/100= 20 plazas Hasta 5.000 m <sup>2</sup> c: 517,30 m <sup>2</sup> c/150= 4 plaza	24	
<b>TOTAL PARCELA</b>		<b>77</b>	<b>92</b>



Carga y descarga. –

Ordenación propuesta.

– En el interior de la parcela se dispondrán 5 plazas de vehículos industriales ligeros exclusivos para la carga y descarga de productos y mercancías. Tres de ellas estarán vinculadas al área de movimiento 1 (establecimiento de comercio mayorista) y dos de ellas al área de movimiento 2 (zona uso industrial).

La propuesta de plazas de carga y descarga cumple con la reserva exigida por el PGOU de Burgos en su artículo 45 y 48.7 tal y como se expone a continuación:

RESERVA CARGA DESCARGA		
Uso	Condiciones	Reserva de plazas exigida
ÁREA DE MOVIMIENTO 1 *Comercio Mayorista (Art. 48.7)	<u>Comercio Mayorista con superficie de venta inferior a 3.000m<sup>2</sup>s</u> Cuando la superficie de venta supere los 500 m <sup>2</sup> s el establecimiento dispondrá de una plaza de vehículos industriales ligeros exclusiva para la carga y descarga. Para superficies de venta superiores a 1.000m <sup>2</sup> s deberá incrementarse el número de zonas de carga y descarga a razón de una plaza más por cada 1.000 m <sup>2</sup> s más o fracción.	3
ÁREA DE MOVIMIENTO 2 *Industrial (Art. 45)	<u>Industrial ( 2.517,30 m<sup>2</sup>c):</u> Si la superficie de producción o almacenaje supera los 500 m <sup>2</sup> s la instalación dispondrá de una zona exclusiva para carga y descarga. Para superficies superiores a 1.000m <sup>2</sup> s deberá incrementarse a razón de una plaza más por cada 2.000m <sup>2</sup> mas o fracción.	2

Cerramiento de parcela. –

Se propone el vallado de parcela en el frente a c/ Alfoz de Bricia, frente a c/ Laredo así como en el lindero posterior que linda con espacio libre público formado por un basamento de muro de hormigón visto con una altura media de 50 cm. Debido a la pendiente de ambas calles se formarán escalones con altura mínima de 40 cm y máxima de 100 cm. Tal y como se muestra en el plano PO.02.

El citado vallado se completará con cerramiento diáfano formado por trama de barras de acero liso de 6 mm diámetro formando cuadros de 10x10 hasta una altura de 2,20 m. Los soportes verticales serán de acero.

En la c/ Alfoz de Bricia debido a la diferencia de rasante entre el interior y exterior se plantea la banda verde de 5 m en talud.

La propuesta cumple con lo señalado en el PGOU de Burgos en su artículo 317.10.

Accesos. –

Se proponen dos accesos a la parcela, ninguno de ellos en el chaflán y ambos funcionan como entrada y salida de vehículos.

Un acceso se sitúa en la c/ Alfoz de Bricia y otro en la c/ Laredo. El acceso por la calle Laredo se realiza a través de una parcela pública destinada a ajardinamiento - AJ(Pu). El presente estudio de detalle no modifica la calificación de dicha parcela AJ(Pu) ni reduce su superficie.



La propuesta de acceso por la calle Laredo cumple con lo señalado en el artículo 58. Acceso a los edificios desde los espacios libres del PGOU de Burgos, que señala que desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que cuenten con una zona de paso de anchura mínima pavimentada de 5 m y sobrecarga de uso de 1.500 kg/m<sup>2</sup> que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio y salvamento y que dicha zona deberá estar correctamente conectada con la red viaria.

La propuesta cumple con lo señalado en el PGOU de Burgos en los apartados 12 y 13 del artículo 317.

Por tratarse de una parcela en esquina puede disponer un acceso en cada calle, independientemente de la superficie y a su vez por tratarse de una parcela con superficie superior a 10.000 m<sup>2</sup>s podrá disponer de un acceso cada 10.000 m<sup>2</sup>s o fracción siempre que la separación de los mismos sea superior a 20 m.

Condiciones particulares para la «unidad de suministro» (art. 65.2). –

– Ubicación y parcela mínima.

Podrán ubicarse en parcelas adyacentes a las vías públicas de cualquier nivel jerárquico o incluso en las bandas laterales del viario cuando el ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos competentes, así lo considere oportuno y lo someta al correspondiente concurso o concesión administrativa, en su caso. No podrán ocupar una superficie mayor de 250 m<sup>2</sup>s.

En este caso la «unidad de suministro» se sitúa en el interior de una parcela en esquina adyacente a la calle Alfoz de Bricia y calle Laredo. La superficie que ocupa incluido el edificio de oficina y aseo y la plazas de aparcamiento vinculadas es inferior a 250 m<sup>2</sup> por lo que cumple.

– Ajardinamiento.

La nuevas unidades de suministro dispondrán de un área ajardinada con acondicionamiento vegetal, destinada a la defensa ambiental y al acompañamiento del viario. Esta área no tendrá una superficie menor al 10% de la parcela afectada.

En este caso la superficie máxima ocupada por la instalación son 250 m<sup>2</sup> por lo que la reserva será de al menos 25 m<sup>2</sup>. La instalación se sitúa próxima al lindero frontal de la c/ Alfoz de Bricia por lo que la reserva para este fin se cumple con la banda verde de 5 m de ancho.

– Edificabilidad máxima y usos.

Se plantea vinculado a la unidad de suministro un edificio de 20 m<sup>2</sup>c que alberga la oficina y un aseo público accesible.

La altura libre mínima del piso será de 3,00 m.

Se plantean los surtidores protegidos con una marquesina con una altura libre desde la rasante a la cara inferior de la formación de cubierta de 5,50 m.

La propuesta cumple con las condiciones particulares establecidas en el artículo 65.2 para las unidades de suministro.



## 2.4. – Cuadro resumen de características.

En cumplimiento del artículo 19 del PGOU de Burgos se expone a continuación el cuadro de características que recoge las condiciones establecidas en la propuesta del presente estudio de detalle.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS		
C/ Alfoz de Bricia nº 28-Burgos		
	PGOUBU	ESTUDIO DE DETALLE
Clase de Suelo	Urbano Consolidado	Urbano Consolidado
Uso Característico	Industrial	Industrial
Uso Pormenorizado	IND 2 bis Industrial: Grado 2º bis	IND 2 bis Industrial: Grado 2º bis
Alineaciones y rasantes	Las definidas en los planos del PGOUBU	Las definidas en los planos del PGOUBU
Condiciones de edificación en Norma Zonal IND2bis		
Retranqueos a vía pública	Mínimo 15m	>15,00m. CUMPLE
Retranqueos laterales y a testero fondo	Mínimo 5m	>5,00m CUMPLE
Banda ajardinada	Dentro del retranqueo de 15m a vía pública y exterior al cerramiento de la parcela deberá existir una banda verde de 5m de ancho. Esta banda no será obligatoria en los casos en que el frente de parcela coincida con una parcela Espacio Libre Público.	Banda ajardinada de 5m a C/ Alfoz de Bricia según art. 317.4.c. CUMPLE
Ocupación	La ocupación máxima viene definida por los retranqueos mínimos exigidos.	Se cumple los retranqueos.
Edificabilidad	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre parcela neta 11.711 m <sup>2</sup> s x 0,80 = <b>9.368,80 m<sup>2</sup>c</b>	Uso Comercio Mayorista: 5.000 m <sup>2</sup> c Uso Industrial: 2.517,30 m <sup>2</sup> c Uso Unidad de Suministro: 20 m <sup>2</sup> c  Total Edificabilidad ED: <b>7.537,3 m<sup>2</sup>c</b> CUMPLE
Superficie de Venta		En el caso de Comercio Mayorista la superficie máxima de venta es de 3.000 m <sup>2</sup> s
Aparcamiento	<b>Uso Comercio Mayorista:</b> 1 plaza / 100m <sup>2</sup> c 5.000/100= <b>50 Plazas</b>  <b>Uso Industrial (2.517,30 m<sup>2</sup>c):</b> 1 plaza/100m <sup>2</sup> c hasta 2.000m <sup>2</sup> c 1 plaza adicional/150m <sup>2</sup> c adicionales hasta 5.000m <sup>2</sup> c <b>24 Plazas</b>	89 plazas CUMPLE



	<b>Uso Unidad de Suministro: 3 plazas</b>	3 plazas Plazas nº: 59-60-61 CUMPLE
Superficie para carga y descarga	<b>Uso Comercio Mayorista:</b> -Si Sup. venta > 500m <sup>2</sup> : 1 plaza -Para superficies de venta superiores a 1.000m <sup>2</sup> s deberá incrementarse el número de zonas de carga y descarga a razón de una plaza más por cada 1.000 m <sup>2</sup> s más o fracción. Se exige 3 plazas	3 plazas CUMPLE
	<b>Uso Industrial (2.592 m<sup>2</sup>c):</b> -Si Almacenaje > 500m <sup>2</sup> : 1 plaza -Para superficies superiores a 1.000m <sup>2</sup> s deberá incrementarse a razón de una plaza más por cada 2.000m <sup>2</sup> mas o fracción. Se exige 2 plazas	2 plazas CUMPLE
Accesos	En parcelas cuya superficie sea menor de 10.000m <sup>2</sup> s dispondrán de único acceso, a excepción de <u>las parcela situadas en esquina con límite a dos calles, que podrán disponer de un acceso en cada calle</u> . Las parcelas con superficie superior a 10.000 m <sup>2</sup> s podrá disponerse un acceso por cada 10.000m <sup>2</sup> o fracción y la separación entre ellos será superior a 20m.	Parcela en esquina con superficie superior a 10.000m <sup>2</sup> s. Propuesta: <b>2 Accesos, ninguno en chaflán y separados más de 20m.</b> CUMPLE
Régimen de usos	Permitido el Productivo Industrial en todas sus categorías, el Productivo Comercial en categoría PCA1 y PCC y Servicios del Automovil	CUMPLE
<b>Condiciones para elementos de servicio del automóvil</b>		
Superficie uso Unidad de Suministro	Máximo 250 m <sup>2</sup>	Marquesina y Edificio de servicio: 201,53 m <sup>2</sup> s Plazas Aparcamiento: 47,99 m <sup>2</sup> c Total : 249,52m <sup>2</sup> CUMPLE
Ajardinamiento	10% de la superficie afectada	21 m <sup>2</sup> s, incluidos en la banda verde del frente de la parcela. CUMPLE
Dotación de Aseos	Aseo de uso público	Aseo público accesible en Edificio de Servicio. CUMPLE
Altura libre mínima del piso	3,00m	3,00m. CUMPLE
Altura máxima marquesina	5,50m desde la rasante definitiva hasta cara inferior de formación de cubierta.	5,50m desde la rasante definitiva hasta cara inferior de formación de cubierta. CUMPLE



*2.5. – Coherencia con el planeamiento general.*

Se considera la ordenación establecida en el estudio de detalle acorde con el planeamiento general ya que su objetivo es concretar ciertos aspectos relacionados con la implantación de usos concretos, fijando accesos y áreas de movimiento.

Se cumple con la edificabilidad máxima, alineaciones y usos establecidos por el PGOU de Burgos y se respetan los objetivos, criterios y demás condiciones del PGOU de Burgos.

*2.6. – Protección ciudadana de Castilla y León.*

En el apartado 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de «Protección Ciudadana de Castilla y León», se establece:

«Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ello. Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento, se someterán a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento».

Según lo anteriormente expuesto, se someterá a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, cuando afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

En este caso no existen afecciones que hayan sido delimitadas por la administración competente, por lo que se toma como referencia el documento de análisis de riesgos y su consideración en el PGOU de Burgos, ya que durante la tramitación del PGOU fue remitido a la Agencia de Protección Civil y Consumo de la Consejería de Interior y Justicia de la Junta de Castilla y León a efectos de su valoración e informe. Una vez analizado se comprueba que en el ámbito del presente estudio de detalle no se han detectado situaciones de riesgo que desaconsejen su desarrollo urbanístico o que puedan requerir especiales medidas correctoras para la reducción y control de los mismos.

Por lo tanto, se considera que el ámbito del presente estudio de detalle no se encuentra afectado por riesgos que se consideren incompatibles con los usos permitidos y se considera que no es necesario establecer medidas especiales.

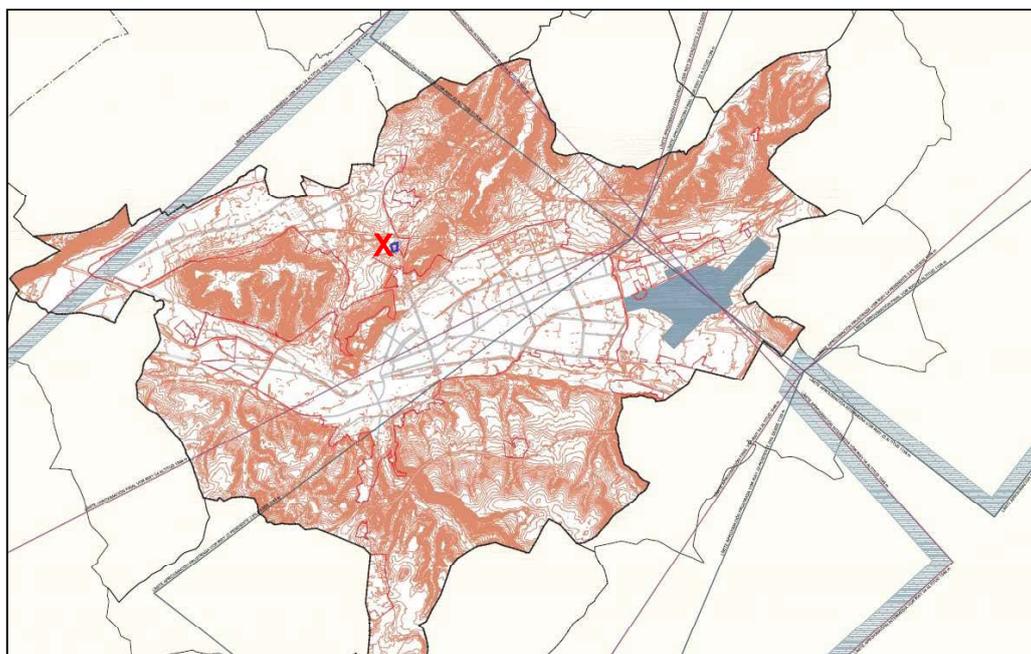
*2.7. – Servidumbres aeronáuticas.*

La parcela objeto del presente estudio de detalle se encuentra dentro de la de la envolvente de las servidumbres de operación de las aeronaves correspondientes al aeropuerto de Burgos, tal y como puede observarse en la siguiente imagen.

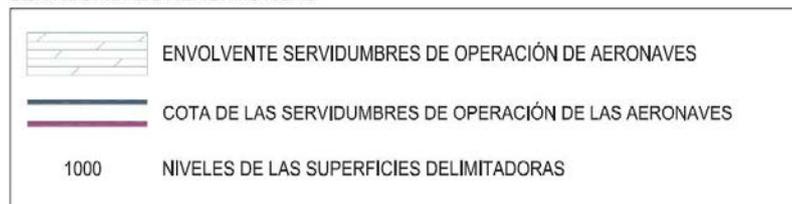
Al encontrarse la totalidad del ámbito del estudio de detalle incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción,



instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas–, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, en su actual redacción.



SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS



En la documentación gráfica del presente estudio de detalle, puede observarse como la parcela no está afectada por la línea de limitación de altura de las servidumbres aeronáuticas. En el plano se señalan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción.

La parcela se encuentra en torno a los 890 m de altitud y las servidumbres aeronáuticas máximas se encuentran a partir de 1.020 m, por lo que el margen es de 130 m para la altura de las edificaciones. Las edificaciones permitidas en la parcela en ningún caso van a sobrepasar esa altura.

\* En el desarrollo urbanístico de la parcela se atenderá a lo dispuesto en los artículos 69 «Instalaciones aeroportuarias» y artículo 70 «Afecciones acústicas y servidumbres aeronáuticas» de la normativa del PGOU de Burgos vigente.



Art. 70.4) «Las construcciones e instalaciones. Así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de burgos, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de burgos, que vienen representadas en los planos PO-10 de servidumbres aeronáuticas de la “Revisión y adaptación del PGOU de Burgos” salvo que a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 en su actual redacción. El pronunciamiento previo de AESA será igualmente obligatorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/72 en su actual redacción, para aquellas zonas del término municipal de Burgos en las que, pese a no encontrarse bajo las servidumbres aeronáuticas, se propongan construcciones o estructuras o sus medios auxiliares de construcción, con una altura superior a los 100 m sobre el terreno».

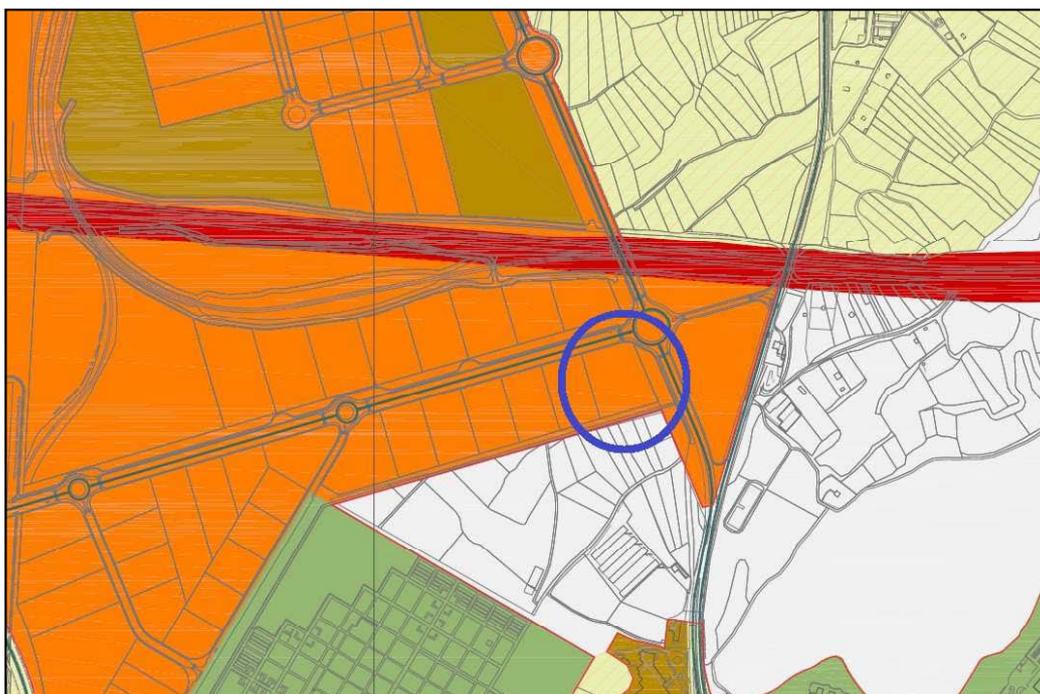
El vigente PGOU de Burgos en su artículo 70.3) incluye por exigencia de la DGAC para la correcta aplicación de la legislación del Estado, la indicación a título informativo de que el planeamiento urbanístico y territorial aplicable en el término municipal de Burgos, aún en ámbitos no sujetos al PGOU en virtud de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, no podrá incluir previsiones que puedan contravenir las determinaciones estatales en materia aeronáutica, en particular las que figuran en el Plan Director del Aeropuerto de Burgos, así como las limitaciones establecidas por las servidumbres aeronáuticas. A fin de verificar el cumplimiento de dichas determinaciones y conforme lo previsto tanto por el decreto 584/72 como el R.D. 2591/98 (en sus redacciones actuales), todo el planeamiento territorial y urbanístico que afecte al término municipal de Burgos deberá ser informado previamente a su aprobación inicial por la DGAC. El informe positivo de la DGAC referido al Plan General en ningún caso ampara la actuación o el planeamiento de desarrollo en ámbitos no sujetos a sus determinaciones.

Además el art. 70.16) del PGOU de Burgos establece que las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos del término municipal de Burgos que se encuentren afectados por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la disposición adicional 2.ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.



2.8. – Ruido.

En el plano de ordenación, plano de zonificación acústica del PGOU de Burgos, la parcela tiene consideración de área ruidosa (industrial).

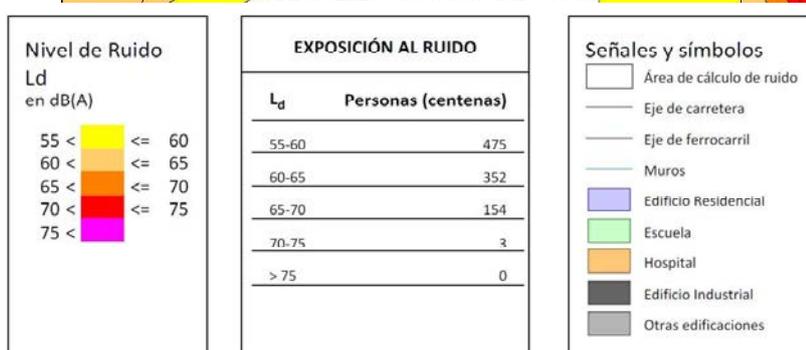


Plano PO-09-A.ZONIFICACIÓN ACUSTICA del PGOUBU.

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

	ÁREA DE SILENCIO (sanitario, docente)
	ÁREA LEVEMENTE RUIDOSA (residencial, hospedaje)
	ÁREA TOLERABLEMENTE RUIDOSA (recreativo, espectáculos)
	ÁREA TOLERABLEMENTE RUIDOSA (oficinas, comercial, deportivo)
	ÁREA RUIDOSA (industrial)
	ÁREA ESPECIALMENTE RUIDOSA (infraestructuras de transporte)
	ÁREA NO ANALIZADA (Suelo Rústico)
	ÁREA DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS Y URBANIZABLES

Además del PGOU y la legislación específica en materia de ruido, es de aplicación el mapa estratégico de ruido de Burgos, cuya primera actualización ha sido aprobada por orden de 25 de octubre de 2019 de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.



Nivel de Ruido L<sub>d</sub> en dB(A)

55 <	≤	60
60 <	≤	65
65 <	≤	70
70 <	≤	75
75 <		

Señales y símbolos

- Área de cálculo de ruido
- Eje de carretera
- Eje de ferrocarril
- Muros
- Edificio Residencial
- Escuela
- Hospital
- Edificio Industrial
- Otras edificaciones

Se observa que el principal foco de ruido proviene del tráfico rodado y los niveles sonoros a los que está expuesto el ámbito del presente estudio de detalle no son superiores a los establecidos como objetivos de calidad acústica en el anexo II de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

Como el destino de la parcela objeto del presente estudio de detalle prevé la implantación de usos industriales o compatibles, se considera admisible la ordenación propuesta.

En cualquier caso los proyectos de ejecución de las correspondientes instalaciones deberán cumplir con las ordenanzas municipales en materia de ruido, así como con los requisitos básicos de protección frente al ruido del CTE y la citada Ley del Ruido.

2.9. – Justificación de la accesibilidad y movilidad del ámbito.

La parcela objeto del presente estudio de detalle se sitúa en el Polígono Industrial de Villalonquéjar IV, concretamente en la calle Alfoz de Bricia, n.º 28. Se trata de una urbanización ejecutada recientemente y con conexión a las principales vías rodadas de Burgos. Esta ampliación del Polígono de Villalonquéjar está en proceso de consolidación y aun quedan muchas parcelas sin edificar.

La parcela se sitúa en esquina, concretamente en el cruce de la c/ Alfoz de Bricia con la c/ Laredo, junto a la rotonda. Estas calles son vías de doble sentido, con dos carriles para cada sentido separados por medianas ajardinadas.



Las dos calles cuentan con aceras peatonales y carril bici y además por la c/ Laredo discurre una línea de transporte público.

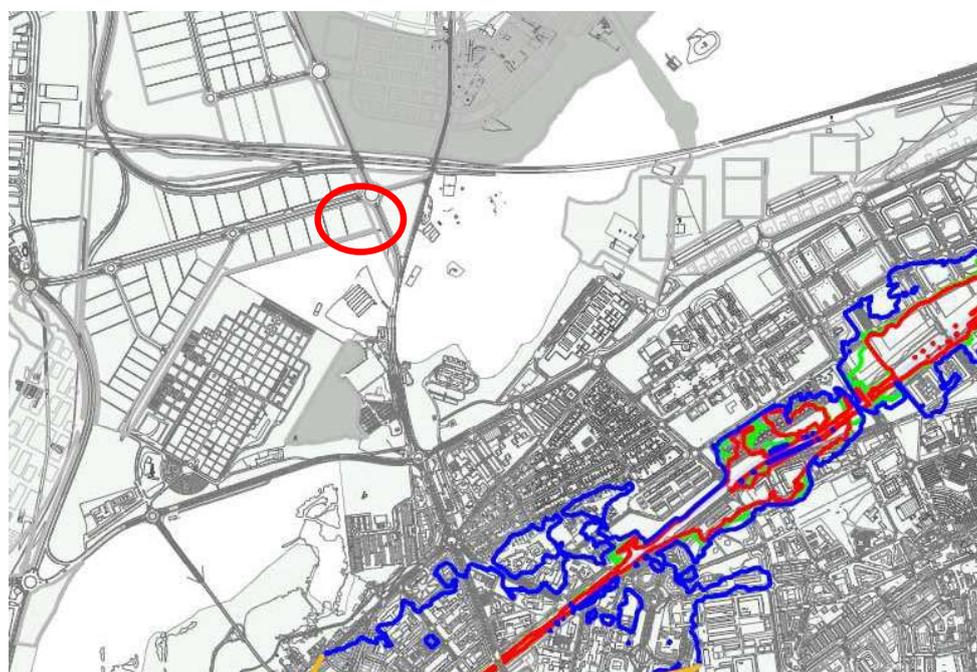
En el frente de parcela a c/ Alfoz de Bricia se dispone un acceso rodado (de 10,00 m de anchura) y en el frente de parcela a c/ Laredo se dispone un acceso (igualmente de 10,00 m de anchura).

### 2.10. – Análisis de riesgos.

Los riesgos se pueden clasificar en función de su origen en riesgos naturales y riesgos tecnológicos. Los riesgos tecnológicos son causa de la actividad humana y los riesgos naturales se desencadenan por fenómenos naturales.

Tras analizar la situación de la parcela objeto del estudio de detalle se considera que en el ámbito no existen riesgos tecnológicos significativos y consultado el Plan de Emergencia Municipal de Burgos (PEMBUR) se comprueba que no se establece en la parcela un nivel de riesgo especial.

En cuanto a los riesgos naturales según el estudio hidrológico del PGOUBU se observa que el ámbito del estudio de detalle queda fuera de la zona de máxima crecida ordinaria de 10 años, fuera del área de flujo preferente de 100 años y de la línea de área de inundación (500 años).



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



El estudio de detalle no incluye cambios de usos en el ámbito por lo que está exento de la obligación de un informe previo vinculante de la Confederación Hidrográfica del Duero.

El Plan de Emergencia Municipal de Burgos incluye la parcela dentro de uno de sus ámbitos con riesgo por hundimiento. Previamente a la realización de cualquier proyecto en la parcela será obligatoria la realización de un estudio geológico para determinar las posibles afecciones a la estructura y las medidas correctas que deberán adoptarse en proyecto y obra.

El resto de riesgos naturales como pueden ser movimientos sísmicos, movimientos de ladera, meteorológicos, incendio forestal, etc. son posibles riesgos que se encuentran en parámetros normales dentro del término municipal de Burgos, por lo que no existe necesidad de incorporar medidas correctoras.

#### *2.11. – Seguridad en caso de incendio.*

Se deberá justificar en cada proyecto de edificación el cumplimiento de las condiciones del código técnico de la edificación en lo relativo a la exigencia básica de seguridad en caso de incendio y el reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

#### *2.12. – Trámite ambiental.*

El estudio de detalle se limita a definir la ordenación de usos, volúmenes y accesos a la parcela en relación a la implantación de una unidad de suministro y de un establecimiento de comercio mayorista, sin afección sobre la edificabilidad total, ni sobre los usos permitidos por el PGOU de Burgos. La parcela afectada por el estudio de detalle se sitúa en suelo urbano consolidado, concretamente dentro de un polígono industrial totalmente urbanizado (ampliación del Polígono Industrial de Villalonquérjar), por lo que resulta clara la ausencia de afección reseñable sobre el medio ambiente.

No obstante, el artículo 157.2 del RUCyL señala:

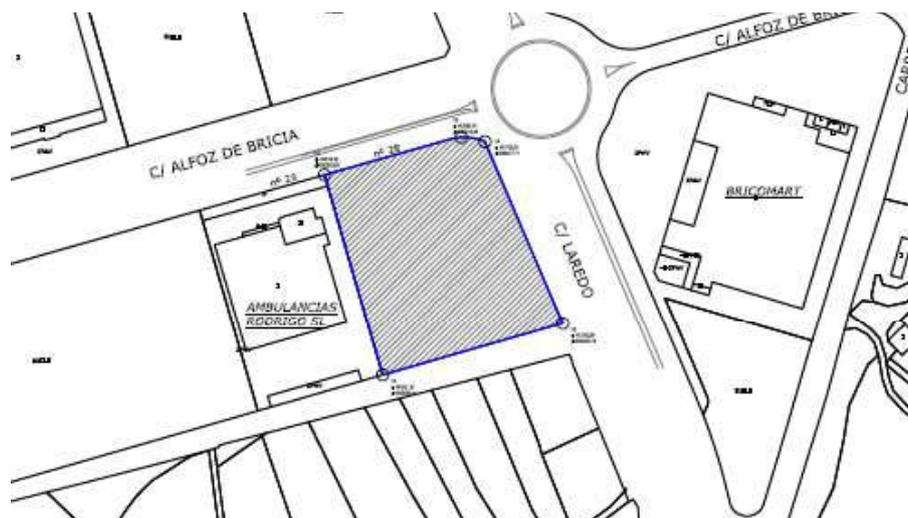
Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, en su artículo 6 señala el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, tanto ordinaria como simplificada. El ámbito de aplicación afecta a «planes y programas» entendidos como el conjunto de estrategias, directrices y propuestas destinadas a satisfacer necesidades sociales, no ejecutables directamente, sino a través de su desarrollo por medio de uno o varios proyectos. En este caso el estudio de detalle propuesto no responde a la definición de «planes y programas», por lo que se considera que no es necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica.



2.13. – Resumen ejecutivo.

El área afectada por el presente estudio de detalle es la señalada en la documentación gráfica (Plano PI-01. Situación) y se corresponde con la parcela de c/ Alfoz de Bricia, 28, de Burgos, con referencia catastral: 2708707VM4920N0001PO y situada dentro del Polígono Industrial de Villalonquéjar.



El objeto del estudio de detalle es establecer determinaciones de ordenación detallada relativas a la ordenación de usos, volúmenes y solución de accesos, en relación a la implantación de una unidad de suministro y de un establecimiento de comercio mayorista.

El ámbito donde debe acordarse la suspensión del otorgamiento de licencias se corresponde con el área completa del estudio de detalle, alcanzando a la siguiente parcela catastral: 2708707VM4920N0001PO (calle Alfoz de Bricia, n.º 28).

En Miranda de Ebro, abril 2021.

El arquitecto,  
Javier González Ágreda