



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE BURGOS

#### GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA

Anuncio del acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Burgos en sesión ordinaria celebrada el día 17 de febrero de 2023, relativo a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos en parcela urbana con ordenación detallada para unidad de suministro de carburantes, sita en la N-1 junto al vial de acceso a Hipercor, promovida por la mercantil Bicalia Gestión, S.L.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 16 de junio de 2022, acordó aprobar inicialmente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos en parcela urbana con ordenación detallada para unidad de suministro de carburantes, sita en la N-1 junto al vial de acceso a Hipercor, promovida por la mercantil Bicalia Gestión, S.L. y según documentación registrada en la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda el día 28 de marzo de 2022, al número 365/22.

De conformidad con el artículo 52.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León se abrió un periodo de información pública de dos meses, mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 14 de julio de 2022, prensa local de fecha de 10 de agosto de 2022, tablón de edictos desde el 6 de julio de 2022 al 28 de julio de 2022 y página web del Ayuntamiento de Burgos el día 25 de julio de 2022, sin que se haya presentado alegación alguna.

Con fecha 26 de enero de 2023 la arquitecto municipal del Departamento de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, emite informe, el cual se transcribe a continuación:

«ANTECEDENTES:

El Excmo. Ayuntamiento de Burgos Pleno, en sesión celebrada el 16 de junio de 2022, acordó aprobar inicialmente la modificación del P.G.O.U.B. en parcela urbana con ordenación detallada para unidad de suministro de carburantes, sita en la N-1 junto al vial de acceso a Hipercor, promovido por Bicalia Gestión, S.L., según documentación técnica registrada de entrada en la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda el día 28 de marzo de 2022 al número 365/22, y someter este asunto a información pública de dos meses a contar a partir del día siguiente al de la publicación del último de los anuncios preceptivos en el Boletín Oficial de Castilla y León (BOCyL), en uno de los diarios de mayor difusión y en la página web del Ayuntamiento de Burgos.

El 14 de julio de 2022 se publicó en el BOCyL n.º 135, el 25 de julio de 2022 se publicó en la página web del ayuntamiento y el 10 de agosto de 2022 en la prensa local.

Vencido el plazo de información pública se ha comprobado que no se ha recibido ningún escrito de alegaciones particulares, sin embargo, durante el periodo de información



pública sí se han recibido en el Registro General del Ayuntamiento, primero, y en la Gerencia de Urbanismo, después, los siguientes informes:

1) Registro General de Entrada n.º 49.395 y fecha 26/09/2022: informe de la Confederación Hidrográfica del Duero, dependiente del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, en el que se concluye que se informa favorablemente, siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el informe.

2) Registro General de Entrada n.º 49.980 y fecha 27/09/2022: informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Junta de Castilla y León, en el que se concluye que dicho proyecto no necesita ser informado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

3) Registro General de Entrada n.º 52.180 y fecha 05/10/2022: informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual, del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, en el que se concluye que el informe es favorable.

4) Registro General de Entrada n.º 56.412 y fecha 25/10/2022: informe de la Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental de la Junta de Castilla y León, en el que se concluye que la modificación se encuentra entre los supuestos excluidos del procedimiento de evaluación estratégica.

5) Registro General de Entrada n.º 56.606 y fecha 25/10/2022: informe de la Dependencia de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno en Burgos, en el que se concluye que el informe es favorable.

6) Registro General de Entrada n.º 59.217 y fecha 07/11/2022: informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, en el que se informa que procede continuar con la tramitación, si bien deberán atenderse las consideraciones señaladas en el mismo informe antes de su aprobación definitiva.

7) Registro General de Entrada n.º 60.819 y fecha 14/11/2022: informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en el que se concluye que el informe es favorable, siempre y cuando las construcciones propuestas y objetos fijos no vulneren las servidumbres aeronáuticas y, además, se atiendan las condiciones impuestas en ese mismo informe.

8) Registro General de Entrada n.º 62.220 y fecha 21/11/2022: informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en el que se concluye que se informa favorablemente.

**INFORME:**

En el expediente administrativo consta justificante de salida por ORVE de fecha 07 de julio de 2022, la notificación dirigida a la Excm. Diputación Provincial de Burgos, para recabar el informe correspondiente, indicando que el plazo para la emisión del informe será de tres meses desde la recepción de la solicitud, comprobándose que, hasta la fecha, no se ha recibido ningún informe del mencionado organismo.



Por otro lado, y analizados todos los escritos presentados durante el periodo de información pública, se procede a informar que no se ha recibido ningún escrito de alegaciones particulares y, de los ocho informes presentados son todos favorables, si bien hay dos de ellos que, siendo favorables, remiten a unas condiciones que deben ser atendidas.

Estos informes favorables con condiciones son:

1) Informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo: en que se recogen dos observaciones, consideradas errores materiales y que se recomiendan corregir:

– Los textos de las leyendas de los planos resultan en la mayoría de los casos ilegibles, impidiendo su correcta lectura e interpretación.

– Deben eliminarse las referencias a normativa derogada, como la ORDEN VIV/561/2010, de 1 de febrero, estando actualmente en vigor la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, reglamento de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.

2) Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana:

– El plano I-5 del documento deberá modificarse para recoger las Servidumbres Aeronáuticas de Operación de las Aeronaves del Aeropuerto de Burgos que se adjunta en el mismo informe.

– El documento debe dejar constancia expresa del párrafo relativo a las limitaciones derivadas de las Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Burgos (Villafría) en la normativa de su documentación.

Todos estos informes se trasladaron al promotor el 5 de diciembre de 2022.

De este modo, el 22 de diciembre de 2022 se presenta en el Registro General de este Ayuntamiento (28 de diciembre de 2022 en el Registro de Urbanismo con el número 1546/22), un nuevo documento para aprobación definitiva en el que se atienden las condiciones del Informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo y del Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Examinado este documento, se comprueba que se han atendido todas las cuestiones planteadas en los informes de los organismos, por lo que procede continuar con la tramitación.

**CONCLUSIÓN:**

Con todo lo anteriormente expuesto, se da por contestado, desde el punto de vista técnico del planeamiento, los informes presentados durante el periodo de información pública a la Modificación del P.G.O.U.B. en parcela urbana con ordenación detallada para unidad de suministro de carburantes, sita en la N-1 junto al vial de acceso a Hipercor, promovido por Bicalia Gestión, S.L., que fue aprobada inicialmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 16 de junio de 2022, y se informa favorable para continuar con su tramitación».



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 la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos en parcela urbana con ordenación detallada para unidad de suministro de carburantes, sita en la N-1 junto al vial de acceso a Hipercor, promovida por la mercantil Bicalia Gestión, S.L. y según documentación registrada en la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda el día 28 de diciembre de 2022, al número 1546/22.

*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 solo a esta última, además, un ejemplar diligenciado del instrumento aprobado.

*Tercero.* – De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, 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 14 de marzo de 2023.

El gerente de la Gerencia de Urbanismo,  
Infraestructuras y Vivienda,  
Fernando Inés Gallo

\* \* \*



RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

I. – MEMORIA INFORMATIVA.

Datos del encargo:

- I.1. Autor del encargo.
- I.2. Autor del trabajo.
- I.3. Objeto de la modificación.
- I.4. Contenido del documento.
- I.5. Emplazamiento, ámbito y delimitación.
- I.6. Información catastral.
- I.7. Topografía.
- I.8. Dotaciones urbanísticas existentes-urbanización.
- I.9. Situación urbanística.
- I.10. Marco legal.
- I.11. Propiedad del suelo.

II. – MEMORIA VINCULANTE.

- II.1. Descripción de la solución adoptada.
- II.2. Justificación de la conveniencia de la redacción de la modificación.
- II.3. Ordenación y variables urbanísticas.
- II.4. Cuadro de características.
- II.5. Cumplimiento de la normativa sectorial.
- II.6. Suspensión de licencias.
- II.7. Resumen ejecutivo.

III. – PLANOS.

I. Planos de información:

- I1. Situación.
- I2. Emplazamiento-P.G.O.U. normativa.
- I3. Ordenación detallada vigente.
- I4. Parcela estado actual topografía.
- I5. Servidumbres aeronáuticas.
- I6. P.G.O.U. estado actual.
- I7. P.G.O.U. estado modificado.
- I8. Instalaciones-servicios.

O. Planos de ordenación:

- O1. Accesos y circulaciones.
- O2. Alineaciones y rasantes.
- O3. Zonificación y cesiones.
- O4. Ocupación-secciones.
- O5. Implantación (orientativo).

\* \* \*



## II. – MEMORIA VINCULANTE

En el presente documento, se expresan y justifican los objetivos y propuestas de ordenación detallada de la presente modificación puntual del P.G.O.U. de Burgos.

En cumplimiento del artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, contiene las determinaciones adecuadas a su específica finalidad y consta de los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones; lo que se hace es sustituir las determinaciones de ordenación detallada del estudio de detalle en vigor con uso Terciario de Hospedaje en edificio exclusivo, por otras adecuadas al uso previsto de servicios del automóvil dentro del «uso dotacional de comunicaciones» regulado por los artículos 63, 64 y 65 del P.G.O.U. de Burgos en vigor.

La modificación contiene toda la documentación necesaria para este tipo de documentos en cumplimiento del artículo 136 del reglamento de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 19 del propio P.G.O.U. de Burgos

Este documento establece la ordenación detallada y ordena volumétricamente la edificación y sus rasantes, con la definición de ocupación, volúmenes, ordenación de la circulación, urbanización y accesos.

*II.1. – Descripción de la solución adoptada.*

Se define en el presente documento la ordenación para la instalación de una unidad de suministro de dos surtidores según lo estipulado en el artículo 63 1).b de la normativa del P.G.O.U. de Burgos en vigor:

b) Unidad de suministro: aquella instalación de venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes que cuenten con menos de tres surtidores.

*II.2. – Justificación de la conveniencia de la redacción de la presente modificación y acreditación de su interés público.*

El estudio de detalle en vigor fue aprobado en octubre del 2006 y asumido por el vigente P.G.O.U. de Burgos de 2014; establecía en la parcela un uso hostelero, para la implantación de un hotel con planta baja + 4 alturas agotando la edificabilidad de la parcela.

Desde el 2006 las circunstancias económicas han cambiado mucho; la crisis inmobiliaria que comenzó en el 2007 hizo que se abandonara la propuesta hostelera por ser inviable económicamente. La parcela lleva desde entonces (13 años) siendo un solar abandonado y sin uso.

No obstante, la situación de la parcela la hace muy adecuada para la instalación de una unidad de suministro de carburantes como la que se proyecta, que daría un servicio importante al tráfico de vehículos de esa zona. Además de este servicio, se conseguiría, la urbanización y adecentamiento de una solar sin uso y con imagen de abandono sin afectar en absoluto a los usos previstos en parcelas colindantes.

Estos dos aspectos, acreditan, a juicio del técnico que suscribe, el interés público de la modificación.





*II.3. – Ordenación y variables urbanísticas.*

Se describen, a continuación, las variables urbanísticas de la ordenación propuesta y se justifica que éstas respetan las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana.

Uso: se cambia el uso hostelero; terciario de hospedaje en edificio exclusivo, que pasa a ser uso de servicios del automóvil (A).

Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de planeamiento:

La presente modificación del documento no afecta significativamente a la ordenación general definida en el planeamiento vigente (P.G.O.U. 2014).

Únicamente modifica variables de ordenación detallada, y cumple por tanto lo establecido en el artículo 169 y 170 del RUCyL y corresponde al ayuntamiento su aprobación definitiva.

La ordenación detallada propuesta cumple todas las exigencias específicas correspondientes al planeamiento en vigor que es el P.G.O.U. de 2014, con carácter particular se desarrollan las condiciones que, en aplicación del artículo 65 del P.G.O.U. , han de regir la ordenación detallada:

**Alineaciones y rasantes:**

La parcela está delimitada por una acera urbanizada en el este al vial de servicio de acceso a Hipercor y al norte al vial que lo separa de la parcela ocupada por Lidl y por un muro de hormigón en el resto.

La alineación establecida por el P.G.O.U. en vigor, describe una curva abierta introduciéndose en la parcela y dejando una zona entre esta y la acera. Es una pequeña superficie teóricamente de cesión, pero de poco sentido y difícil aprovechamiento.

Los técnicos de la Sección de Fomento del Ayuntamiento de Burgos han aclarado que el propio ayuntamiento es consciente de esta situación y que, en una modificación del P.G.O.U. que están redactando ya se recoge (entre otros muchos aspectos del P.G.O.U.) la alineación corregida.

Los propios técnicos del ayuntamiento han facilitado al que suscribe dicha alineación, para que el presente documento y la futura modificación promovida por el ayuntamiento coincidan.

Esta alineación y las rasantes de la parcela, se detallan gráficamente en el plano O2. Alineaciones y rasantes.

**Superficie máxima edificable:**

El artículo 65 de la normativa del P.G.O.U. dice que «la superficie cubierta y cerrada no será superior a 20 m<sup>2</sup>, y tan sólo podrá acoger usos estrictamente 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».





En aplicación de este artículo, la superficie cubierta y cerrada propuesta, tiene menos de 20 m<sup>2</sup> destinados al servicio propio de la unidad de suministro sin uso por el público; se incluye en esta superficie un aseo público.

El mismo artículo dice que «No dispondrán de superficie cubierta no cerrada, salvo la necesaria para proteger a los surtidores que será además obligatoria, en cuyo caso la altura desde la rasante definitiva hasta la cara inferior de la formación de cubierta no superará los 5,50 m».

La ordenación propuesta incluye dos marquesinas (superficies cubiertas no cerradas) únicamente para proteger a los surtidores y que no superan los 5,50 m de altura medidos hasta la cara inferior de la cubierta.

Usos: en la parcela se establece el uso único de servicios del automóvil: unidad de suministro: este uso no ocupa más de 250 m<sup>2</sup> excluyendo accesos y circulaciones.

Uso de la edificación:

El uso de la edificación proyectada será el propio complementario al de la unidad de suministro, con almacén-oficina.

Dotación de aseos. Artículo 35. Del P.G.O.U.

5) Aseos al servicio del público en uso de servicios del automóvil:

b) Con un máximo de dos surtidores: es obligatoria la dotación de al menos un aseo.

La edificación prevista contará con un aseo de uso público situado en la superficie cubierta y cerrada y con acceso independiente, tal y cómo se refleja en los planos.

Dotación de aparcamientos.

El artículo 34.1 de la normativa del P.G.O.U. regula, en sus apartados c), v) y e) la dotación de aparcamientos.

v) En los servicios del automóvil.

(2) Con un máximo de dos surtidores: capacidad para el estacionamiento de al menos tres (3) vehículos, con las dimensiones necesarias para permitir su uso por minusválidos.

e) Para las instalaciones auxiliares del automóvil tales como servicio de lavado y engrase, venta de accesorios y/o reparación de neumáticos, deberán disponer de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie cerrada y al menos seis plazas por cada túnel de lavado automático y tres plazas por cada túnel de autolavado. Se respetarán las reservas de plazas de aparcamiento para minusválidos establecidas en la normativa reguladora de supresión de barreras. Las dimensiones y tamaños se atenderán a lo dispuesto con carácter general en este plan.

Por tanto, con la ordenación establecida por el presente estudio de detalle se requieren en total 3 plazas de aparcamiento para el uso unidad de suministro.



En el conjunto del ámbito definido por la ordenación detallada se sitúan un total de 4 plazas de aparcamiento en superficie accesibles para personas con movilidad reducida, según la normativa sectorial. En los planos correspondientes se indica la situación y dimensiones de las plazas que se integran perfectamente con las circulaciones interiores de la unidad de suministro.

Posición y forma de los volúmenes edificados:

La ordenación prevista cumple lo establecido por el artículo 65 del P.G.O.U.:

La edificación es de planta baja y su altura máxima es inferior 4,50 m, medidos desde la rasante del viario hasta la cara inferior del forjado superior, la altura libre de piso será superior a 3,50 m. Su superficie, es menor de 20 m<sup>2</sup>.

La superficie de la marquesina (superficie cubierta no cerrada) es estrictamente la necesaria y su altura máxima no supera los 5,50 m medidos desde la rasante definitiva del viario hasta la cara inferior de la formación de cubierta.

Accesos a la parcela:

El acceso y la salida se realizan desde el vial de acceso al centro comercial Parque Burgos paralelo a la N-1 (en sentido Madrid), desde el que también se accede a la nave de Talleres Pedro Gómez y al supermercado Lidl por este vial.

La geometría y diseño, en ambos casos, tanto del acceso como de la salida, se realizará conforme a la definición para accesos a polígonos industriales establecida en la ordenanza de normalización de elementos constructivos del Ayuntamiento de Burgos.

En cumplimiento del artículo 64: localización de elementos de servicios del automóvil, del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, en su apartado 2.º dice.

«... la distancia mínima entre accesos de entrada y salida de la misma instalación se establece en 30 m, cuando ambos estén situados en la misma calle».

La entrada y salida cumplen holgadamente esta distancia.

Estética-composición de fachadas:

El diseño del conjunto guardará la imagen corporativa; en cualquier caso la parcela es exenta y no existe relación con fachadas colindantes.

*II.4. – Cuadro de características, justificativo del cumplimiento de la normativa urbanística:*

Categorización, clasificación y régimen del suelo	
Clasificación del suelo	Urbano consolidado <b>USO SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL (A)</b>
Planeamiento de aplicación	P.G.O.U. de Burgos: La ordenación detallada del presente documento se rige por los Art. 63, 64 y 65 del P.G.O.U en vigor.



Parámetros tipológicos (condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta)			
Parámetro	Referencia a:	Planeamiento	En Proyecto
Ubicación y parcela máxima	Art. 65.2 P.G.O.U.	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> .	249,17 < 250 m <sup>2</sup>
Área ajardinada acondicionamiento vegetal	Art. 65.2	Superficie mayor al 10% de la parcela afectada por el uso	198,50 m. > 10% de 1386,84

Edificabilidad máxima y usos:			
Parámetro	Referencia a:	Planeamiento	Proyecto
Edificabilidad máxima	Art. 65 del P.G.O.U.	La superficie cubierta y cerrada no será superior a 20 m <sup>2</sup> , y tan sólo podrá acoger usos estrictamente 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.	<20 m <sup>2</sup>
Superficies cubiertas no cerradas	Art. 65 del P.G.O.U.	No dispondrán de superficie cubierta no cerrada, salvo la necesaria para proteger a los surtidores que será además obligatoria, en cuyo caso la altura desde la rasante definitiva hasta la cara inferior de la formación de cubierta no superará los 5,50 m.	Marquesinas < 5,50 m. de altura
Altura mínima libre de piso	Art. 65	3,50 m.	3.50 m (se definirá en el Proyecto)

Dotación de aseos	Art. 35.	b) Con un máximo de dos surtidores: Es obligatoria la dotación de al menos un aseo.	1 aseo accesible
-------------------	----------	---	------------------

### II.5. – Cumplimiento de la normativa sectorial.

#### II.5.1. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

El presente documento ha tenido en consideración la normativa esencial de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

En concreto se han considerado de aplicación las siguientes normativas:

– Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

– Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.



– Orden TMA 851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

La justificación de la normativa de accesibilidad será objeto específico del proyecto de edificación a ejecutar, superando el alcance del presente documento.

#### II.5.2. Seguridad en caso de incendios.

Se justificará, en los correspondientes proyectos técnicos de edificación y urbanización, el cumplimiento de las condiciones y exigencias básicas de seguridad en caso de incendio que establece el Código Técnico de la Edificación.

#### II.5.3. Telecomunicaciones.

Conforme a la ITU 1/2016, Orden FYM 238/2016, de 14 de abril, se hace constar expresamente la ausencia de afección sobre el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

#### II.5.4. Servidumbres aeronáuticas.

En materia de aeropuertos, rige para todo el ámbito estatal la Ley 48/1960, de 21 de julio (BOE n.º 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, así como el Decreto 584/1972, de 24 de febrero (BOE de 21 de marzo), de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decretos 2490/74, de 9 de agosto, y 1541/2003, de 5 de diciembre. Rigen asimismo el Real Decreto 1838/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio; y la orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido en los aeropuertos de interés general.

De manera específica para el caso de Burgos, son de aplicación el Plan Director del Aeropuerto de Burgos (Villafría) aprobado por orden del Ministerio de Fomento de 18 de julio de 2001. El Decreto 62/2003, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de Burgos; y el Real Decreto 1838/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos (BOE n.º 25, de 29 de enero de 2010).

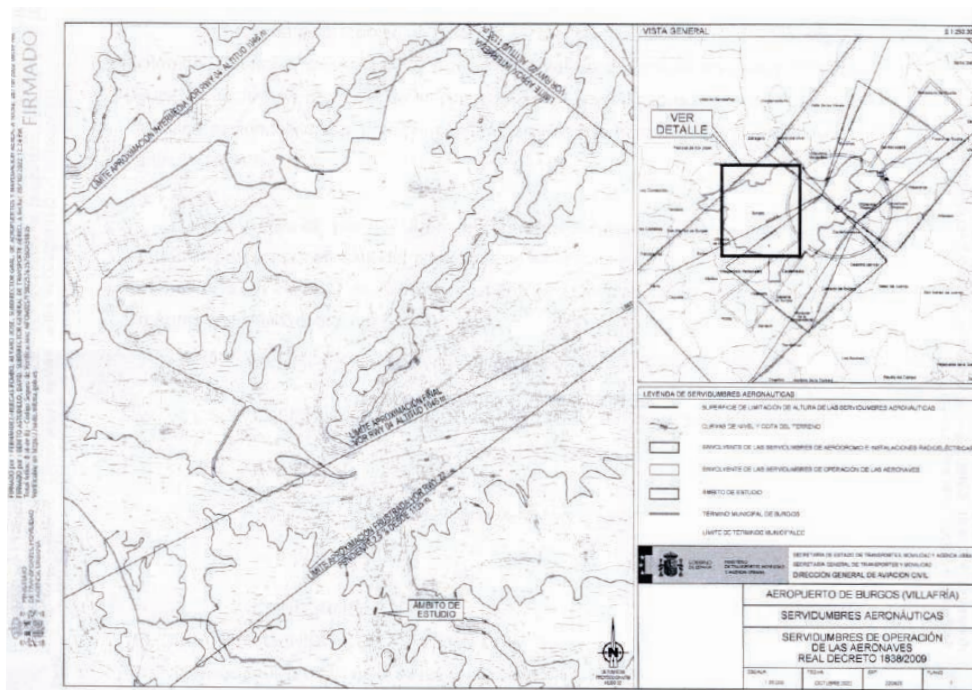
Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Burgos aprobado por Orden TMA/1315/2020 del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de 23 de diciembre de 2020 (BOE n.º 7, de 8 de enero de 2021), definidas en base al decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I).

Real Decreto 680/2021 de 27 de julio (BOE n.º 190, de 10 de agosto), por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas asociadas a las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea presentes en las comunidades autónomas de Castilla y León, Castilla La Mancha, Extremadura y Comunidad de Madrid para el caso en que las instalaciones sean aerogeneradores.



La totalidad del ámbito de la modificación puntual se encuentra incluida en las zonas de servidumbres aeronáuticas correspondientes al aeropuerto de Burgos (Villafraía).

En el plano que se adjunta a continuación (en planos I.05), se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos (Villafraía) que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel de mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) así como el gálibo de viario o vía férrea.



Así mismo, el ámbito del estudio de detalle se encuentra incluido en las zonas de servidumbres aeronáuticas correspondientes a las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea presentes en las comunidades autónomas de Castilla y León, Castilla La Mancha, Extremadura y Comunidad de Madrid para el caso en que las instalaciones sean aerogeneradores. Dichas servidumbres únicamente son de aplicación a aquellos proyectos de planes o instrumentos de ordenación que prevean la instalación o modificación de aerogeneradores. Dado que la presente «Modificación puntual del P.G.O.U. de Burgos en parcela urbana con ordenación detallada, para unidad de suministro de carburantes en N-1 junto a vial de acceso a Hipercor» no contempla la instalación ni modificación de aerogeneradores, estas servidumbres no son de aplicación al ámbito del estudio.

II.5.5. Protección ciudadana.

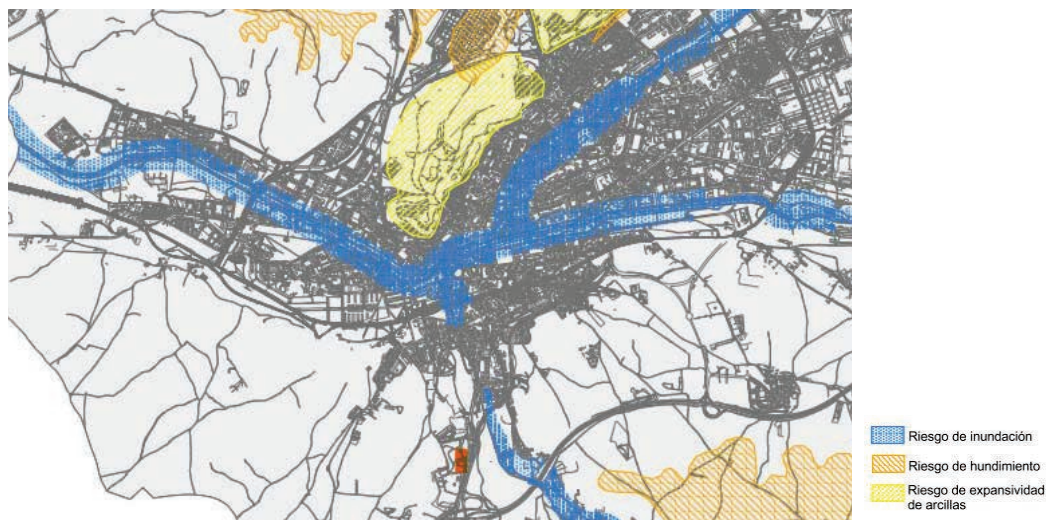
La normativa de aplicación es la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León. En el apartado primero de la citada ley se dice «los





instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico 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 ellos».

En el P.G.O.U. de Burgos se incluye un documento denominado «Análisis de los riesgos y su consideración en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos» que realiza un análisis de dichos riesgos en relación con la propuesta de ordenación del P.G.O.U.



Anexo cartográfico ISA del P.G.O.U.B.-14.  
Plano de información - Riesgos análisis de riesgos

El presente documento de modificación del P.G.O.U. no modifica salvo en el ámbito interior de la parcela, las determinaciones de ordenación general ni tampoco los objetivos, criterios y demás condiciones vinculantes establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos. No obstante, de conformidad con lo establecido en los artículos 223 y siguientes del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, se analizan los posibles riesgos que el presente documento pueda tener sobre los siguientes riesgos:

- Riesgos de inundación (artículo 223 P.G.O.U.).

La unidad de suministro prevista se encuentra, según el plano de análisis de riesgos del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos de 2014, fuera de la zona con riesgo de inundación.

Según el plan de Protección Civil ante en riesgo de inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (INUNCYL) publicado en el BOCyL el 3 de marzo de 2010, y teniendo en cuenta la cartografía de peligrosidad y riesgos de inundaciones del sistema nacional de cartografía de zonas inundables según Real Decreto 903/2010, de Evacuación y Gestión de Riesgos de Inundación, se observa que en la parcela que nos ocupa no existe riesgo por peligrosidad de origen fluvial ni está en zona inundable.



Así se puede observar en la imagen que se acompaña, extraída del citado sistema nacional de cartografía de zonas inundables.



peligrosidad por inundación fluvial T=10 100 años

#### II.5.6. Ruido.

Según se observa en el plano de ordenación P09-Zonificación Acústica, la parcela se ubica en área especialmente ruidosa (infraestructuras de transporte).







Ordenanza municipal de ruidos y vibraciones y en el mapa estratégico del ruido.

El punto 4 del artículo 6 de la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones establece:

4. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo, sus revisiones, modificaciones y adaptaciones, contendrán un estudio acústico, realizado por una entidad de evaluación acústica, que analice el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables, salvo en aquellos estudios de detalle en que no se establezca ni se modifique la asignación del uso pormenorizado, circunstancia que se mencionará específicamente.

No se estima necesaria la redacción de estudio acústico ya que el uso previsto no supone un especial impacto acústico en la zona cuyo carácter principal es industrial-terciario y está lejos de zonas residenciales.

La actividad cumplirá con los límites establecidos en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones y en el mapa estratégico del ruido, siendo aplicable en la construcción de la edificación todos los parámetros del código técnico de la edificación CTE-DB-HR, así como la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

#### II.5.7. Soleamiento.

Según el P.G.O.U. de Burgos, la ordenación detallada deberá justificar expresamente el cumplimiento de las condiciones de soleamiento de las edificaciones propuestas y de las permitidas sobre las parcelas colindantes.

En el caso de la unidad de suministro prevista no tiene superficie habitable que deba cumplir condiciones de soleamiento, además, la gran distancia a las edificaciones de parcelas colindantes (Mc Donalds y Lidl) hace que la E.S. no tenga ninguna afección sobre las condiciones de soleamiento de edificaciones colindantes.

Se considera, por tanto, con esta explicación suficientemente justificado el cumplimiento de las condiciones de soleamiento de las edificaciones propuestas y de las permitidas sobre las parcelas colindantes.

#### II.5.8. Otros riesgos.

Según base de datos de la Agencia de Protección Civil de la Junta de Castilla y León, Burgos se encuentra afectado por los siguientes riesgos/peligrosidades:

– Riesgo derivado del transporte de mercancías peligrosas por ferrocarril.

No existe riesgo en la parcela ámbito del estudio de detalle dado que la circulación de este tipo de mercancías se realiza por el exterior de la ciudad desde que se ejecutó el desvío del ferrocarril.

– Riesgo derivado del transporte por carretera.

La estación de servicio se encuentra ubicada en el vial de acceso a Hiperpor junto a la N-1.

Es un vial urbano y no tiene carácter de carretera. Está separado de la N-1, por tanto, no existe especial riesgo derivado del transporte por carretera en la parcela ámbito.



– Riesgo de incendios forestales.

De acuerdo al plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL) publicado en el BOCyL el 3 de noviembre de 1999, Burgos tiene un riesgo local moderado y un índice de peligrosidad bajo.

La parcela ámbito del presente estudio de detalle presenta un riesgo nulo de incendios forestales al no existir ninguna masa forestal cercana.

#### II.5.9. Evaluación ambiental.

El artículo 22.1 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) establece que «los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso».

En aplicación de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, y considerando que de la aplicación de las determinaciones de la presente modificación no se deriva un incremento de los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente respecto a los ya previstos en el vigente Plan General, no resulta necesaria una evaluación ambiental estratégica simplificada.

El artículo 157.3 del RUCYL, en desarrollo del artículo 52 bis, apartado 2.º, de la LUCYL, establece que «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, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, y en todo caso los que ordenen terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000, salvo si afectan exclusivamente al suelo urbano, y los que ordenen terrenos incluidos en suelo rústico con protección natural», circunstancias que no concurren en el presente supuesto.

#### II.6. – Suspensión de licencias.

El artículo 156.1 del RUCyL establece que será aplicable la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas definidas en los párrafos 1.º, 2.º, 3.º y 4.º de la letra a) y 1.º y 2.º de la letra b) del artículo 288 «en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente».

Por tanto, la aprobación inicial de la presente modificación supondrá la suspensión del otorgamiento de dichas licencias únicamente sobre la parcela de referencia catastral 2262018VM4826S0001ZX.

#### II.7. – Resumen ejecutivo.

El presente documento se redacta con un doble objetivo; la modificación del uso, que pasa de «terciario de hospedaje en edificio exclusivo» a uso servicios del automóvil y la modificación de las determinaciones de ordenación detallada existentes para establecer unas, adecuadas a su nuevo uso de unidad de suministro de carburantes.



De acuerdo con el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León el presente trabajo contiene todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones.

*II.8. – Cuadro resumen de características de la ordenación detallada.*

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	
SUPERFICIE DE PARCELA	1.386,76 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (1,6m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	20 m <sup>2</sup> e
SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA USO UNIDAD DE SUMINISTRO	249,17<250 m <sup>2</sup>
MARQUESINAS	139,58 m <sup>2</sup>
EDIFICACIÓN	19,43m <sup>2</sup>
APARCAMIENTOS	90,16m <sup>2</sup>
total	=249,19m <sup>2</sup>

Con lo especificado en la presente documentación escrita (memoria informativa y memoria vinculante) así como en los planos que se acompañan, queda, a juicio del técnico que suscribe suficientemente definida la modificación puntual del P.G.O.U. de Burgos en parcela urbana con ordenación detallada, para unidad de suministro de carburantes, en N-1, junto a vial de acceso a Hipercor (Burgos) y procede, por tanto, su tramitación por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos hasta su aprobación definitiva.

En Burgos, a 16 de marzo de 2022.

La propiedad

El arquitecto,  
José Luis García Velázquez