



### 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 16 de febrero de 2024 relativo a la aprobación definitiva del estudio de detalle promovido por Geas Desarrollos Empresariales, S.L. en parcela 125 de calle Alfoz de Bricia, n.º 18 del Polígono Industrial de Villalonquéjar. (Expte. 000003/2023 PLA-FOM).

Con fecha 26 de enero de 2024 el jefe del Departamento Jurídico de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, emite el informe con el tenor literal siguiente:

«La Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Burgos, en sesión celebrada el día 5 de octubre de 2023, acordó aprobar inicialmente el estudio de detalle en parcela 125 de calle Alfoz de Bricia, n.º 18 del “Polígono Industrial de Villalonquéjar” promovido por Geas Desarrollos Empresariales, S.L., según documento presentado electrónicamente el día 24 de septiembre de 2023 y registrado en el Registro General del Ayuntamiento de Burgos y en la Gerencia de Urbanismo el día 25 de septiembre de 2023 con número de entrada RGE57675.

El día 11 de octubre de 2023 se publicó en la página web del ayuntamiento, el día 18 de octubre de 2023 se publicó en el BOCyL n.º 200 y el día 20 de octubre de 2023 en la prensa local.

Vencido el plazo de información pública dispuesto en el antedicho acuerdo, no se ha recibido ningún escrito de alegaciones particulares contra el mismo.

Solicitados los informes sectoriales conforme establece el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se han recibido en el Ayuntamiento de Burgos los siguientes informes:

– Informe emitido por la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual, del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, con fecha de registro general de entrada 2/11/2023 y n.º 68.067, en el que se concluye que el informe es favorable.

– Informe emitido por 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, con fecha de registro general de entrada 4/01/2024 y n.º 1.022, en el que se concluye que el informe es favorable.

– Informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, con fecha de registro general de entrada el día 3 de enero de 2024 y n.º 596, con carácter favorable.

Requerido informe a la Excmo. Diputación Provincial de Burgos el día 29/09/2023 y transcurrido el plazo de tres meses para su emisión desde la recepción de la solicitud, se advierte que hasta la fecha no se ha recibido ningún informe del mencionado organismo.



Requerido informe a la Subdelegación del Gobierno en Burgos el día 29/09/2023 y transcurrido el plazo de tres meses para su emisión desde la recepción de la solicitud, se advierte que del citado organismo no se ha recibido informe alguno hasta la fecha.

Fundamentos Jurídicos. –

Vistos el artículo 52.4 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el artículo 153 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Considerando cumplimentada la tramitación para recabar los informes sectoriales en los plazos previstos en las mencionadas normas y no constando la presentación de alegación alguna al documento aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, nada obsta para elevar al Excmo. ayuntamiento Pleno, previo dictamen favorable de la comisión informativa de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda la propuesta de aprobación definitiva del estudio de detalle promovido por Geas Desarrollos Empresariales, S.L. en parcela 125 de calle Alfoz de Bricia, n.º 18 del “Polígono Industrial de Villalonquéjar” en Burgos, según documento registrado en el Registro General del Ayuntamiento de Burgos el día 25 de septiembre de 2023 con el n.º de RGE57675».

Por otra parte, la competencia para adoptar este acuerdo corresponde al Excmo. ayuntamiento Pleno, de conformidad con el artículo 123.1.1 i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local

A la vista de cuanto antecede, se propone al Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructura y Vivienda la siguiente propuesta de dictamen:

*Primero.* – Aprobar definitivamente el estudio de detalle promovido por Geas Desarrollos Empresariales, S.L. en parcela 125 de calle Alfoz de Bricia, n.º 18 del «Polígono Industrial de Villalonquéjar» en Burgos, según documento registrado en el Registro General del Ayuntamiento de Burgos el día 25 de septiembre de 2023 con número de entrada RGE57675.

*Segundo.* – Notificar el presente acuerdo al promotor y de conformidad con el artículo 61.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, 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 del Consejo de la Gerencia Municipal 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 13 de marzo de 2024

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

\* \* \*

RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL ESTUDIO DE DETALLE. –  
ÍNDICE.

1. – MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1. Antecedentes.
- 1.2. Introducción general.
- 1.3. Promotor y redactor de la actuación.
- 1.4. Objeto.
- 1.5. Ámbito de actuación.
- 1.6. Análisis del estado actual y características del ámbito.
- 1.7. Situación urbanística.
- 1.8. Marco legal.

Anexos a memoria informativa.

Ficha catastral.

Ficha proyecto de reparcelación.



2. – MEMORIA VINCULANTE.

2.1. Justificación de los objetivos.

2.2. Determinaciones de ordenación vigentes.

2.3. Propuesta de ordenación.

2.4. Relación y justificación de las determinaciones propuestas.

2.5. Identificación y justificación de las determinaciones que se modifican y/o completan.

2.6. Justificación de que no se alteran las condiciones de ordenación general previstas en el plan general.

2.7. Cuadro resumen de característica.

2.8. Justificación de la accesibilidad y movilidad de la parcela.

2.9. Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación respecto de las fincas colindantes.

2.10. Análisis de riesgos.

2.11. Seguridad en caso de incendio.

2.12. Justificación cumplimiento servidumbres aeronáutica.

2.13. Urbanización. Redes y servicios.

2.14. Redes públicas de infraestructuras energéticas.

2.15. Redes públicas de comunicaciones electrónicas.

2.16. Trámite ambiental.

2.17. Resumen ejecutivo.

3. – PLANOS.

\* \* \*

2. – MEMORIA VINCULANTE

2.1. – JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS.

La parcela objeto del presente estudio de detalle está clasificada como Suelo Urbano Consolidado (Industrial). Según el plano de ordenación detallada del suelo urbano (PO4- 32a) la Norma Zonal de aplicación a la parcela es la IND 2 BIS.

El Grado 2.º Bis corresponde a la edificación en zonas en las que las condiciones de entorno hacen necesaria una regulación específica en cuanto a retranqueos.

La tipología edificatoria será normalmente en edificio aislado, si bien admite variantes tipológicas propias de los polígonos industriales, como la industria nido, industria exclusiva o industria entre medianeras.

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.

Sobre la parcela objeto de estudio, y debido a su tamaño (8.861,23 m<sup>2</sup>), se pretende llevar a cabo una ordenación detallada con tipología de Naves Nido, con constitución de comunidad y división horizontal; para el desarrollo del uso Productivo Industrial u otros Usos Compatibles (según tabla general de usos del PGOU).

Así, este estudio pretende adaptar las edificaciones y usos a las condiciones de la parcela, de manera que se posibilite el desarrollo urbanístico de la misma, consiguiendo de este modo la revitalización del entorno al poder materializarse los objetivos de ordenación previstos para este.

El PGOU establece en el capítulo 4, sección 8, artículo 317, apartado 3 d), que dentro del grado 2º Bis:

«...podrán llevarse a cabo ordenaciones con tipología de naves nido en las que se permitirá la constitución de comunidades y la división horizontal de la parcela en lotes con un límite de superficie mínima de cada uno de los mismos de 200 m<sup>2</sup>, mediante la formulación de Estudios de Detalle...».

Dado que el uso característico de la parcela es el uso Industrial, y la actuación que se pretende llevar a cabo con el presente estudio de detalle está encaminada a la ordenación de la misma con tipología de Naves Nido para desarrollar posteriormente ese uso u otros compatibles (según tabla general de usos del PGOU), encajando la ordenación que se propone dentro del supuesto definido anteriormente; la actuación propuesta daría cumplimiento a las condiciones de uso de la Norma Zonal IND2bis.

Por tanto, y de acuerdo con el artículo 3217 del PGOUB 2014, esta ordenación de la parcela con Naves Nido en las que se permitirá la constitución de comunidades y la división horizontal de la parcela en lotes con un límite de superficie mínima de cada uno de los mismos de 200 m<sup>2</sup>, requiere la redacción de un estudio de detalle que ordene volúmenes y de solución a los accesos, con el fin de justificar el cumplimiento de todos los parámetros de ordenación, especialmente los relacionados con retranqueos, aparcamientos, y zonas verdes.

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.

En función de lo expuesto, el presente estudio de detalle propone concretar la ordenación detallada con tipología de Naves Nido de la parcela objeto de estudio, en coherencia con las directrices marcadas por la Norma Zonal de aplicación a la parcela, que se corresponde con la IND 2 BIS del PGOU, sin afectar por tanto a la ordenación general establecida en el PGOU.



Asimismo, se redacta el presente documento como trámite previo al correspondiente proyecto de urbanización que garantice la ejecución de la urbanización o simultáneamente a la edificación.

## 2.2. – DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VIGENTES.

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, y en la Norma Zonal IND: Industrial para el Grado 2 BIS.



## 2.3. – PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Tal y como se ha expuesto anteriormente, el presente Modificado 5 a estudio de detalle afecta a la parcela industrial situada en c/ Alfoz de Bricia, n.º 18, parcela 125 polígono industrial de Villalonquéjar IV, 09006, Burgos.

La parcela objeto de estudio, clasificada como Suelo Urbano Consolidado, incluida dentro de la Norma Zonal IND 2 BIS, y presentando como uso característico el Uso Industrial; ya tiene establecida la ordenación desde el vigente PGOUB 2014, pero es preciso completarla principalmente en cuanto a la ordenación de retranqueos, accesos, volúmenes edificables, plazas de aparcamiento y zonas verdes se refiere, al proponer ordenación con tipología de Naves-Nido. Con tal fin, a continuación, se describen los parámetros urbanísticos que se proponen para completar la ordenación detallada con tipología de Naves Nido de la parcela industrial citada anteriormente.

Se plantea dentro de los objetivos del presente documento la siguiente modificación para la parcela objeto de estudio:

– Completar la ordenación vigente mediante la ordenación detallada con tipología de Naves Nido.

Todas las variaciones planteadas modifican exclusivamente la ordenación detallada de la parcela, sin producir aumento del volumen edificable, y sin generar variaciones en las determinaciones de ordenación general previstas por el PGOU.

Los objetivos propuestos y justificados en el apartado 2.1 de esta memoria vinculante, se concretan en la siguiente propuesta de ordenación (justificación):



*2.3.1. – Distribución de usos.*

De manera acorde con el PGOU, el uso característico de la parcela en la ordenación propuesta es el Productivo Industrial.

Sin embargo, y dado que aún no se tiene definido el uso concreto que se dará en cada una de las naves nido, cualquier uso que se implante en las mismas deberá ajustarse al régimen de usos establecido en la tabla general del PGOU (tabla Compatibilidad de Usos, anexo 1 PGOUB 2014), siendo el Industrial el uso característico, y usos compatibles el resto de usos que se puedan dar.

Por tanto, la propuesta de distribución de usos del presente Modificado 5 a estudio de detalle cumple con el régimen de usos de la tabla general del PGOU.

*2.3.2. – Ordenación de la parcela y volúmenes.*

La parcela cuenta con una superficie bruta de 8.861,23 m<sup>2</sup>.

La Norma Zonal IND 2 BIS establece una edificabilidad máxima correspondiente a la parcela bruta de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aplicados sobre la parcela neta.

Por tanto, de acuerdo con el PGOU, se obtiene una edificabilidad máxima permitida de:

Edificabilidad máxima permitida PGOUB 2014: 8.861,23 m<sup>2</sup> x 0,8 = 7.088,98 m<sup>2</sup>.

De igual manera, la Norma Zonal IND 2 BIS establece una ocupación máxima del 60%, debiéndose ordenar el espacio libre resultante, teniendo en cuenta los requerimientos de circulación, accesos a las edificaciones, espacios de maniobras, y aparcamientos, para formar agrupaciones de industria nido, admitiéndose la constitución de comunidades y la división horizontal.

Por tanto, y de un lado, de acuerdo con el PGOU, se obtiene una ocupación máxima permitida de:

Ocupación máxima permitida PGOUB 2014: 8.861,23 m<sup>2</sup> x 0,6 = 5.316,74 m<sup>2</sup>.

Por otro lado, la ocupación máxima viene definida por los retranqueos fijados, y en el caso de naves nido, por las condiciones fijadas para éstas. Los espacios de retranqueo no podrán utilizarse para acopios de materiales o cualquier otro uso que dificulte su utilización viaria o de aparcamiento, y además en el caso de industria entre medianeras e industria nido, los espacios no edificados que pudieran quedar adscritos a cada una de las parcelas o lotes resultantes no podrán vallarse. En todo caso para garantizar la adecuada viabilidad, la circulación interior se realizará mediante viales comunes con un ancho mínimo de 6 metros contados a partir de los linderos de las parcelas. Dichos viales tendrán continuidad circulatoria, no permitiéndose los fondos de saco.

La Norma Zonal IND 2 BIS establece que el retranqueo a los linderos laterales y de testero de fondo será, como mínimo, 5,00 metros.

El retranqueo de la edificación al frente de la parcela a vía pública será, como mínimo, de 15 metros. Dentro de este retranqueo y exterior al cerramiento de la parcela deberá existir una banda verde de 5 metros de ancho, con las características:

- Ajardinada y con arbolado de densidad mínima de 1 ejemplar cada 30 metros.
- Dotada de riego automático.



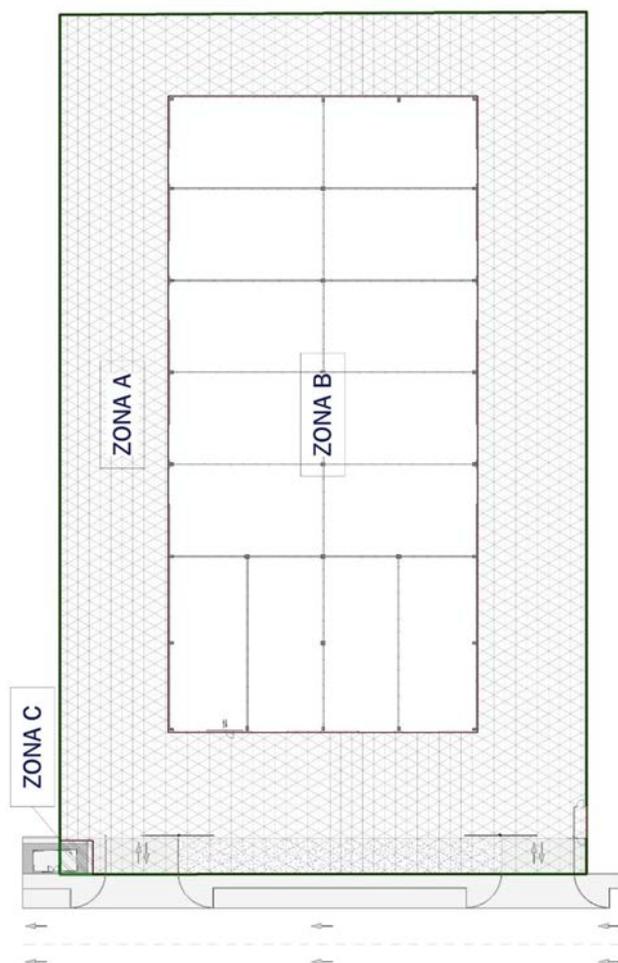
– El coste de mantenimiento en óptimas condiciones deberá ser por cuenta del propietario de cada una de las parcelas.

Las instalaciones de uso privado (agua, electricidad, telecomunicaciones, gas, ...) se situarán dentro del cerramiento de las parcelas.

Por otro lado, la Norma Zonal IND 2 BIS establece para ordenaciones con tipología de naves nido en las que se permitirá la constitución de comunidades y la división horizontal de la parcela en lotes, un límite de superficie mínima de cada uno de 200 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con las determinaciones de ordenación general vigentes expuestas anteriormente, se ha realizado la propuesta de ordenación del presente Modificado 5 a estudio de detalle, que abarca la totalidad de la parcela, y en la que se distinguen tres zonas:

	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>
ZONA A - Zona Libre de Edificaciones	4.815,81
ZONA B - Zona Edificable, Naves Nido	4.023,82
ZONA C - Afección Centro de Transformación	21,60
<b>TOTAL PARCELA</b>	<b>8.861,23</b>





### 2.3.2.1. Condiciones urbanísticas establecidas para la Zona A.

Zona de retranqueos libre de edificación. Espacios comprendidos entre linderos y alineaciones de la edificación. Espacio libre resultante dedicado a los requerimientos de circulación, accesos a las edificaciones, espacios de maniobras, aparcamientos.

La propuesta de ordenación para esta zona recoge las siguientes condiciones urbanísticas:

- Uso predominante: Industrial.
- Superficie mínima: 4.815,81 m<sup>2</sup>. (Ver el Plano C.1.1)
- Altura máxima: no procede.
- Ocupación máxima: no procede.
- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>.
- Posición edificación: no procede.
- En esta zona, se dispone inicialmente:
  - Banda verde (5 metros en frente de fachada), exigida en el artículo 317 del PGOUB 2014, en el frente a la calle Alfoz de Bricia. (Ver el Plano C.1.1). Esta banda verde estará ajardinada y tendrá especies arbóreas con una densidad de arbolado de 1 ejemplar cada 30 m<sup>2</sup>. Con estas características, la banda verde ocupará una superficie de 206,2 m<sup>2</sup>, lo que responde a un total de 7 ejemplares. Se ha optado por ejemplares de ciprés común para las especies arbóreas, y por césped de la variedad Festuca Arundinacea para la zona ajardinada. Además, estará dotada de riego automático, y el mantenimiento en óptimas condiciones de la misma será por cuenta del propietario de la parcela.
  - Accesos rodados y peatonales a la parcela. (Ver el Plano C.2).
  - Centro de Transformación (electricidad), con acceso desde vía pública. (Ver el Plano C.2).
  - Cuarto de acometidas urbanas, con acceso desde vía pública. (Ver el Plano C.2).
  - Zona de circulación de turismos, furgonetas ligeras y camiones pesados. Se dispone circulación perimetral con viales de ancho mínimo de 6 m, y radios de giro mínimos de 12 m al eje. (Ver el Plano C.2).
  - Aparcamientos de turismos, furgonetas ligeras, camiones y bicicletas, incluido zona de recarga de vehículos eléctricos. (Ver el Plano C.2).
  - Paso de instalaciones urbanas.
  - Otros servicios comunes sin edificabilidad lucrativa.
- Observaciones:
  - Los espacios de retranqueo no podrán utilizarse para acopios de materiales o cualquier otro uso que dificulte su utilización viaria o de aparcamiento.

Tal y como se pone de manifiesto, la propuesta de ordenación para esta zona respeta las determinaciones de ordenación general vigentes en cuanto a ordenación de la parcela y volúmenes se refiere según el PGOU, que han sido mencionadas al inicio del apartado.



2.3.2.2. Condiciones urbanísticas establecidas para la Zona B. Zona edificable mediante tipología de Naves Nido.

La propuesta de ordenación para esta zona recoge las siguientes condiciones urbanísticas:

- Uso predominante: Industrial.
- Usos compatibles: según tabla general del PGOU (tabla Compatibilidad de Usos, Anexo 1 PGOUB 2014).
- Posición y condiciones de la edificación:
  - Situada en el centro de la parcela y rodeada por la Zona A. Se ha propuesto una edificación de 89,28 x 45,07 m que presenta una distancia de retranqueo respecto al frente de la parcela a vía c/ Alfoz de Bricia de 19,89 m en el punto más cercano y 19,92 m en el más alejado; respecto a los linderos laterales de 14,12 m y 14,17 m; y respecto de testero de fondo de 11,48 m en el punto más cercano y 11,68 m en el más alejado (Ver plano C.1.1).
  - Superficie de ocupación máxima: 4.023,82 m<sup>2</sup>.
  - Altura máxima: la que requiera el carácter de la instalación industrial.
  - Ocupación máxima: 4.023,82 m<sup>2</sup>.
  - Edificabilidad máxima: 7.088,98 m<sup>2</sup>.

Sobre esta Zona B, se proponen 14 lotes o naves nido industriales (ver Plano C.1.1), cuyas características se resumen en el siguiente cuadro:

LOTE	FRENTE x FONDO (m x m)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	PARTICIPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD MÁX (m <sup>2</sup> )	OCUPACION MAX. (m <sup>2</sup> )
NAVE 1	11,32 x 24,68	279,31	7,14%	506,36	279,31
NAVE 2	11,22 x 24,68	276,85	7,14%	506,36	276,85
NAVE 3	11,22 x 24,68	276,85	7,14%	506,36	276,85
NAVE 4	11,32 x 24,68	279,31	7,14%	506,36	279,31
NAVE 5	12,90 x 22,53	290,70	7,14%	506,36	290,70
NAVE 6	12,90 x 22,53	290,70	7,14%	506,36	290,70
NAVE 7	12,90 x 22,53	290,70	7,14%	506,36	290,70
NAVE 8	12,90 x 22,53	290,70	7,14%	506,36	290,70
NAVE 9	13,00 x 22,53	292,95	7,14%	506,36	292,95
NAVE 10	13,00 x 22,53	292,95	7,14%	506,36	292,95
NAVE 11	12,90 x 22,53	290,70	7,14%	506,36	290,70
NAVE 12	12,90 x 22,53	290,70	7,14%	506,36	290,70
NAVE 13	12,90 x 22,53	290,70	7,14%	506,36	290,70
NAVE 14	12,90 x 22,53	290,70	7,14%	506,36	290,70
<b>ZONA B</b>	<b>89,28 x 45,07</b>	<b>4.023,82</b>	<b>100%</b>	<b>7.088,98</b>	<b>4.023,82</b>

Tal y como se pone de manifiesto, la propuesta de ordenación para esta zona no sólo respeta las determinaciones de ordenación general vigentes en cuanto a ordenación de la parcela y volúmenes se refiere según el PGOU, si no que mejora los retranqueos mínimos exigidos.



### 2.3.2.3. Condiciones urbanísticas establecidas para la Zona C.

La zona C «Afección Centro de Transformación», deberá soportar la mitad de un centro de transformación para el suministro eléctrico de dimensiones totales 9,17 x 4,71 m y 43,19 m<sup>2</sup>, correspondiendo a la parcela 125 una afección de superficie de 21,595 m<sup>2</sup> (X = 4,585 m; Y = 4,71 m).

Tal y como se pone de manifiesto, la propuesta de ordenación para esta zona se mantiene inalterada respecto a las determinaciones de ordenación general vigentes según el PGOU.

#### 2.3.3. – Plazas de aparcamiento en la parcela.

##### a) Plazas de aparcamiento de turismo.

Las condiciones de dotación de aparcamientos se regulan en el artículo 34 del vigente PGOUB 2014 que indica que, en el uso industrial se dispondrá:

Reserva de plazas
1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> para los primeros 2.000 m <sup>2</sup> de sup. construida
1 plaza adicional por cada 150 m <sup>2</sup> hasta alcanzar los 5.000 m <sup>2</sup> de sup. construida
1 plaza adicional por cada 200 m <sup>2</sup> hasta alcanzar los 15.000 m <sup>2</sup> de sup. construida

Según Normativa de Accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas (Decreto 217/2000 de 30 de agosto), la dotación de aparcamiento de minusválidos será de 1 plaza para minusválidos cada 40 plazas o fracción.

Contando con una edificabilidad máxima de 7.088,98 m<sup>2</sup>, la normativa exige:

- Plazas de turismo: 51 (20+20+11).
- 26 plazas de automóviles grandes (5,00 m x 2,40 / 2,60 m) >50% plazas turismo grande.
- 23 plazas automóviles pequeños (4,50 m x 2,25 / 2,60 m).
- 2 plazas de minusválidos (6,00 m x 3,40 m) > 1/40.

La propuesta de ordenación del presente Modificado 5 a estudio de detalle, que abarca la totalidad de la parcela, dispone sobre la Zona A:

- 26 plazas de automóviles grandes (5,00 m x 2,40 / 2,60 m). (Ver Plano C.2).
- 23 plazas automóviles pequeños (4,50 m x 2,25 / 2,60 m). (Ver Plano C.2).
- 2 plazas grandes de minusválidos (6,00 m x 3,40 m). (Ver Plano C.2).

##### b) Plazas aparcamiento vehículos ligeros y pesados

Las condiciones de dotación de vehículos industriales ligeros y pesados, se regulan en el artículo 45 del vigente PGOUB 2014 que indica que:

En el planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación detallada con la tipología de naves- nido se deberá prever, al menos por cada 1000 m<sup>2</sup> de producción y almacenaje y un máximo de 4 naves, de una plaza de carga y descarga al servicio de las mismas, con una dimensión suficiente para la maniobra y estacionamiento de un vehículo industrial pesado.



Asimismo, se dispondrá de una plaza para vehículo industrial ligero por cada nave, siempre acordes con las dimensiones definidas en el artículo 86.

Estas plazas estarán localizadas en el viario interior de la parcela que puede servir a varias naves.

Por tanto, contando con una edificabilidad máxima de 7.088,98 m<sup>2</sup> y 14 naves nido, la normativa exige:

- Plazas vehículos industriales ligeros: 14 plazas (5,70 m x 2,50 m).
- Plazas vehículos industriales pesados: 7 plazas (9,00 m x 3,00 m).

La propuesta de ordenación del presente Modificado 5 a estudio de detalle, que abarca la totalidad de la parcela, dispone sobre la Zona A:

- 14 plazas para vehículos industriales ligeros (5,70 m x 2,50 m). (Ver Plano C.2).
  - 11 plazas para vehículos industriales pesados (9,00 m x 3,00 m). (Ver Plano C.2).
- c) Plazas aparcamiento bicicletas.

Según el artículo 160 del PGOUB 2014, condiciones de la dotación de aparcamiento de bicicletas:

Toda nueva edificación destinada a usos no residenciales habrá de contar con un espacio interior de la parcela para el aparcamiento de bicicletas accesible desde el exterior del recinto. El número de plazas que deberán proveerse, como mínimo, será de 1 por cada 15 empleos previsto, para centro de trabajo.

Por tanto, considerando 1 empleado por cada 100 m<sup>2</sup>, dado el uso industrial (almacenamiento y producción); y contando con una edificabilidad máxima de 7.088,98 m<sup>2</sup>, supondremos un total de 71 empleados, por lo que la normativa exige:

- Plazas de aparcamiento de bicicletas: 11 (1/15).

La propuesta de ordenación del presente Modificado 5 a estudio de detalle, que abarca la totalidad de la parcela, dispone sobre la Zona A:

- 11 plazas para bicicletas (2,00 x 0,80 m). (Ver Plano C.2).

Por tanto, y tal y como se pone de manifiesto, la propuesta de ordenación del Modificado 5 a estudio de detalle, no sólo respeta las determinaciones de ordenación general vigentes en lo relativo a plazas de aparcamiento según el PGOU, si no que mejora el número de plazas de aparcamiento de vehículos industriales pesados mínimas exigidas.

#### 2.3.4. – Zonas de carga y descarga.

Según el artículo 45 del PGOU 2014:

... cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m<sup>2</sup>, la instalación dispondrá de una zona exclusiva, en las condiciones señaladas en el artículo relativo a condiciones comunes sobre interrelaciones entre los usos (art 33), para carga y descarga de los productos y mercancías. Para superficies de producción y almacenaje superiores a 1000 m<sup>2</sup> deberá incrementarse el número de zonas destinadas a carga y descarga, a razón de una plaza más por cada 2.000 m<sup>2</sup> más o fracción.



Según el artículo 33 del PGOU 2014, apartado 5:

...cuando la instalación de un determinado uso en un local pueda generar en al menos uno o en el conjunto de los viarios a los que da frente una intensidad media diaria de paso de vehículos de transporte de mercancías para abastecimiento a dicho uso que alcance o rebase 4 vehículos ligeros o 2 vehículos pesados, o cuando se rebasen los umbrales de superficie establecidos en el artículo 45, se exigirá la disposición de espacios de carga y descarga o espera de vehículos en la parcela del edificio y fuera por tanto del espacio público. Dichos espacios de carga y descarga se ubicarán en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio y sin perjuicio de las exigencias sobre tratamiento de los espacios libres que pueda establecer la norma zonal correspondiente. Se considerará como plaza de carga y descarga aquella con tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado, con una longitud mínima de 9 m y una anchura mínima de 3 m, con unas bandas libres permanentes de 1 metros en torno al espacio, y que no interfiera con el acceso a la parcela ni a la circulación dentro de la parcela.

Por tanto, contando con una edificabilidad máxima de 7.088,98 m<sup>2</sup>, se dispone en la Zona B de 14 espacios de carga y descarga en el interior de las naves.

La propuesta de ordenación del presente Modificado 5 a estudio de detalle, que abarca la totalidad de la parcela, dispone sobre la Zona B:

- 14 espacios de carga y descarga en el interior de las naves nido.
- El acceso a estos espacios de carga y descarga se produce desde el viario común y tiene un radio de giro en el eje de 12 m (ver plano C.2).

Tal y como se pone de manifiesto, la propuesta de ordenación del Modificado 5 a estudio de detalle, respeta las determinaciones de ordenación general vigentes en lo relativo a espacios de carga y descarga según el PGOU.

#### 2.3.5. – Alineaciones y rasantes.

La propuesta del Modificado 5 a estudio de detalle no prevé modificar las alineaciones y rasantes establecidas en el Plano de Ordenación PO-4-32a.

#### 2.3.6. – Accesos a la parcela.

Según el artículo 317 del PGOU 2014:

Los accesos a la parcela se ejecutarán conforme a la definición de la ordenanza de normalización de elementos constructivos.

Las parcelas cuya superficie sea menor a diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) dispondrán de único acceso, a excepción de las parcelas situadas en esquina con límite a dos calles, que podrán disponer de un acceso en cada calle, que no se ubicarán en el chaflán. Excepcionalmente las parcelas de más de ocho mil metros cuadrados (8.000 m<sup>2</sup>) podrán disponer de dos accesos, siempre que se justifique la necesidad, bien por la propia configuración de la parcela o por los vehículos que tengan que acceder a ella.

La parcela cuenta con una superficie bruta de 8.861,23 m<sup>2</sup>, por lo que previa justificación de necesidad, podría disponer de dos accesos.

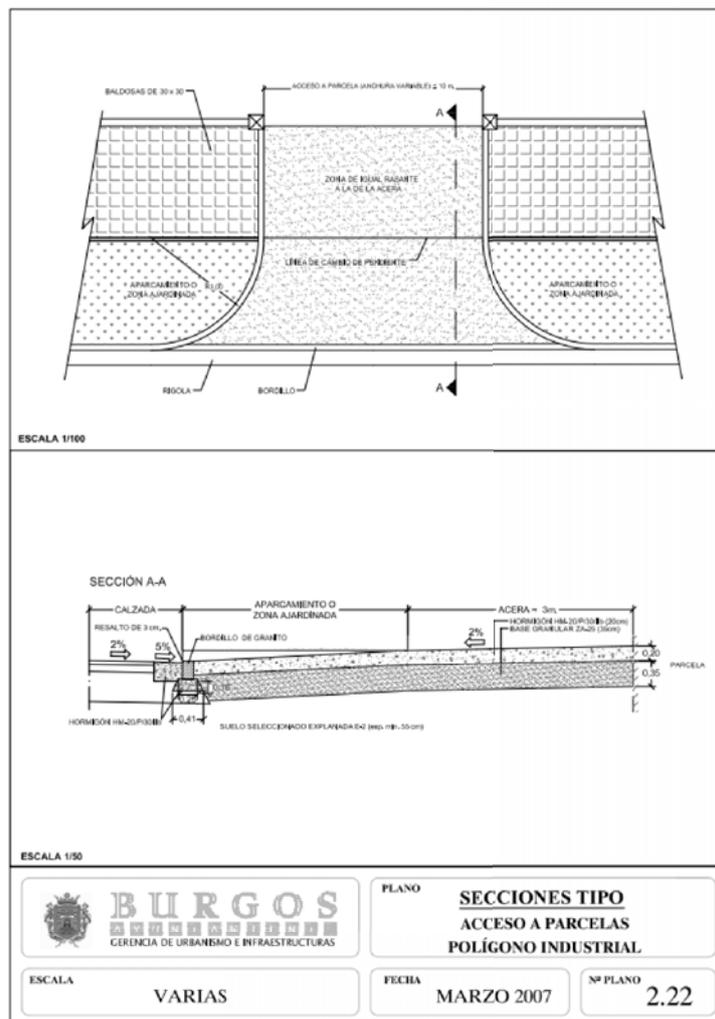


La propuesta del Modificado 5 a estudio de detalle prevé dos accesos a la parcela por las características de los vehículos que tendrán que entrar a ella (vehículos industriales pesados). (Ver Plano C.2).

Debido a la ordenación de la parcela mediante tipología de naves nido, en la que la zona edificable queda en una posición central en la parcela, y las naves tienen sus accesos principalmente por las zonas laterales, añadido a las características de los vehículos que tendrán que entrar en ella (vehículos industriales pesados), se considera necesaria la disposición de dos accesos que permitan el acceso directo a los viales laterales propuestos y por tanto al grueso de las naves.

Además, debido al número de naves nido que se plantean, se prevé un alto flujo de tráfico, por lo que la disposición de dos accesos mejorará considerablemente la accesibilidad a la parcela, y por tanto la funcionalidad de la actividad industrial en la misma.

Los dos accesos a la parcela se ejecutarán conforme a la definición de la ordenanza de normalización de elementos constructivos:





Tal y como se pone de manifiesto, la propuesta de ordenación del Modificado 5 a estudio de detalle, respeta las determinaciones de ordenación general vigentes en lo relativo a accesos según el PGOU, mejorando el acceso a la parcela mediante la disposición de dos accesos.

#### 2.3.7. – Cerramiento de la parcela.

Según el artículo 317 del PGOU 2014:

El cerramiento de la parcela, tanto en su frente como en las medianerías, se realizará conforme a la definición de la ordenanza de normalización de elementos constructivos.

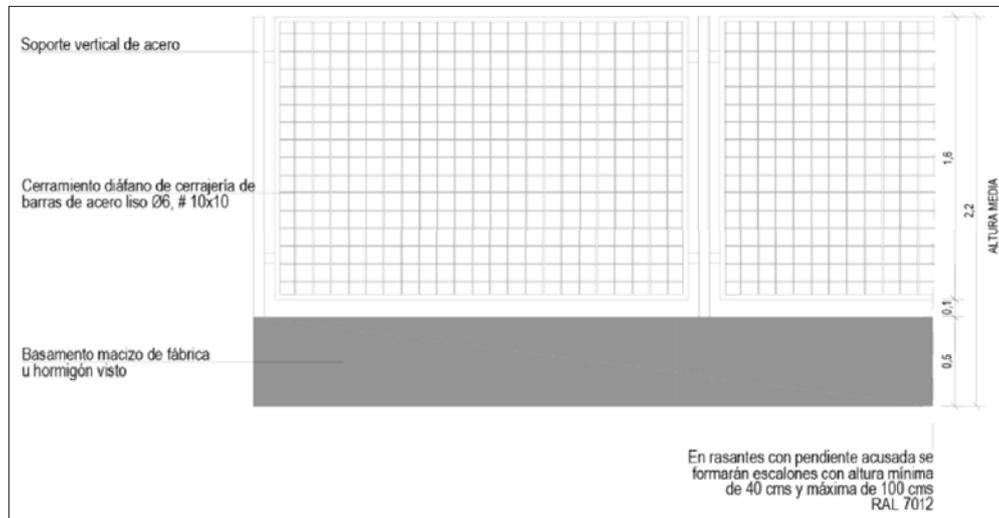
Cuando la rasante de la parcela supere en más de un metro (1,00 m) a la rasante del vial, se salvará el desnivel con un muro verde inclinado de elementos prefabricados de hormigón, situado en el interior de la parcela y el cerramiento se situará en la parte superior del muro, conforme a la definición de la ordenanza de normalización de elementos constructivos. En todo caso, en los grados 2.º y 2.º bis, esta solución deberá garantizar que entre el cerramiento y la posición de la edificación existe un espacio mínimo de 6 metros libre de edificación.

En el grado 2.ºbis, el vallado de parcela en frentes a viario público, se formará con un basamento macizo de fábrica de hormigón visto cuya altura media será de 50 cm. En rasantes con pendiente acusada se formarán escalones con altura mínima de 40 cm. y la máxima de 100 cm. Hasta la altura media de 2,20 m., se dispondrá cerramiento diáfano de cerrajería formado por trama de barras de acero liso de 6 mm. de diámetro formando cuadros de 10x10 cm. Los soportes verticales serán de acero. Se prohíben pilastras de hormigón o fábrica, salvo cuando sea preciso para empotrar registros de instalaciones. Las diferencias entre las rasantes interiores y exteriores se resolverán mediante ataludamiento de la franja ajardinada.

En el resto de linderos con otras parcelas, espacios verdes libres, caminos, arroyos, etc. se dispondrá de un cerramiento formado por un basamento macizo de fábrica u hormigón visto, de 50 cm de altura media sobre el que dispondrá una cerca de tela metálica o cualquier otro material permeable de superior calidad y diseño, hasta alcanzar una altura media de 2,20 m.

La propuesta del Modificado 5 a estudio de detalle prevé el cerramiento de la parcela respecto de la c/ Alfoz de Bricia mediante basamento de muro de hormigón visto con una altura media de 50 cm, completándose con cerramiento diáfano formado por trama de barras de acero liso de 6 mm de diámetro, formando cuadros de 10 x 10 hasta una altura de 2,20 m. Los soportes verticales serán de acero.

Se adjunta detalle tipo del cerramiento previsto para el frente de parcela con la c/ Alfoz de Bricia:



En el resto de los linderos, el cerramiento se ha previsto mediante basamento macizo de hormigón visto con una altura media de 50 cm, sobre el que se dispondrá una cerca de tela metálica, hasta alcanzar una altura media de 2,20 m.

Tal y como se pone de manifiesto, la propuesta de ordenación del Modificado 5 a estudio de detalle, respeta las determinaciones de ordenación general vigentes en lo relativo a cerramiento de parcelas según el PGOU.

#### 2.3.8. – Integración de la edificación propuesta.

El Plan General establece la necesidad de incorporar a los estudios de detalle, perspectivas en las que se valore la integración de la edificación propuesta en su entorno. Se han realizado vistas, donde se aprecia la volumetría propuesta. (Ver Plano C.1.2).

#### 2.4. – RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS.

Ya ha quedado descrito que el objetivo del presente Modificado 5 a estudio de detalle, es completar la ordenación detallada de la parcela, definiendo los volúmenes edificables y el resto de parámetros de ordenación detallada para el uso Industrial con tipología de Naves Nido.

#### 2.5. – IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN Y/O COMPLETAN.

##### 2.5.1. – Tipología de edificación.

Se completa la ordenación detallada de la parcela para la tipología de industria con Naves Nido. La modificación de la tipología edificatoria de industria en edificio aislado a industria en naves nido, es la resultante de las necesidades privadas actuales para el uso de la parcela.

#### 2.6. – JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE ALTERAN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL PREVISTAS EN EL PLAN GENERAL.

El presente Modificado 5 a estudio de detalle tiene por objeto completar la Ordenación Detallada establecida en el planeamiento vigente en relación a la distribución



de volúmenes, condiciones urbanísticas, usos compatibles, accesos a la parcela, cerramiento de la parcela, plazas de aparcamiento y zonas de carga y descarga para el desarrollo del uso industrial con tipología de Naves Nido; y tal y como se ha puesto de manifiesto en los apartados anteriores, no altera las condiciones de ordenación general previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos.

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.

La definición de dichos parámetros pertenece al ámbito de la ordenación detallada por lo que las determinaciones recogidas en el presente Modificado 5 a estudio de detalle no alteran la ordenación general, ni los objetivos, criterios y condiciones vinculantes recogidos en el PGOU de Burgos.

## 2.7. – CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

En cumplimiento del artículo 19 del PGOUBU, se incluye a continuación un cuadro de características en el que se recoge, junto con las condiciones y parámetros urbanísticos, la superficie edificable, la ocupación del suelo, los fondos edificables y las alturas máximas resultantes de la ordenación propuesta en el Modificado 5 a estudio de detalle, en comparación con las condiciones establecidas en el vigente Plan General:

	PLANEAMIENTO PGOUB 2014	Modificado 5 a Estudio de Detalle
<b>CLASIFICACION</b>	Plano P04-32 a. IND 2 Bis	IND 2 Bis
<b>USO CARACTERISTICO</b>	Art 318. Industrial	Industrial
<b>TIPOLOGIA</b>	Art 317. 3) d. - Podrán llevarse a cabo ordenaciones con tipología de naves nido...	Naves Nido
<b>PARCELA ORIGINAL</b>	Art 317.3) b. Sup mínima parcela= 2.000 m <sup>2</sup> Lindero frontal mínimo: 20 m Sup. mínimo lotes (naves nido): 200 m <sup>2</sup>	Sup. parcela = 8.861,23 m <sup>2</sup> Lindero frontal = 73,37 m Sup lotes resultantes (14 lotes) Lotes 1 y 4: 279,31 m <sup>2</sup> Lotes 2 y 3: 276,85 m <sup>2</sup> Lotes: 5,6,7,8,11,12,13,14: 290,70 m <sup>2</sup> Lotes: 9 y 10: 292,95 m <sup>2</sup>
<b>RETRANQUEOS</b>	Art 317. 4) c. Retranqueo a frente de parcela a vía pública > 15 m. Retranqueo a linderos laterales y testero de fondo > 5 m.	Retranqueo edif frente parc: >= 19,89 m Se incluye banda verde de 5 m. Retranqueos laterales: 14,17 m y 14,12 m Retranqueo posterior: >= 11,48 m.
<b>EDIFICABILIDAD</b>	Art 137. 3) d. Edificabilidad máxima = 0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 0,8xS= 8.861,23 m <sup>2</sup> x 0,8= 7.088,97 m <sup>2</sup>	Edificabilidad de Zona A = 0 m <sup>2</sup> Edificabilidad de Zona B = 7.088,98 m <sup>2</sup> Ver cuadro apartado 2.3.2.2
<b>OCUPACION</b>	Art 317. 3) d. Ocup máxima = 60 % S = 5.316,73 Art 317. 5) Definida por los retranqueos	Ocupación de Zona A = 0 m <sup>2</sup> Ocupación de Zona B = 4.023,82 m <sup>2</sup>
<b>ALTURA EDIFICACION</b>	Art 317. 7) Altura de las naves limitada por las necesidades propias	Altura de las naves limitada por las necesidades propias
<b>VIARIO</b>	Art 317. 5) c. Viario interior, ancho mínimo = 6 m.	Viario perimetral continuo con anchura de 6 m. Radios giro de eje: 12 m
<b>APARCAMIENTOS</b>	Art 34. Dotación de aparcamientos. Art 45. Vehículos industriales ligeros y pesados Art 86. Plazas de aparcamiento - 26 plazas de automóviles grandes - 23 plazas automóviles pequeños - 2 plazas de minusválidos - 14 plazas de vehículos industriales ligeros - 7 plazas de vehículos industriales pesados - 11 plazas de aparcamiento de bicicletas	- 26 plazas de automóviles grandes - 23 plazas automóviles pequeños - 2 plazas grandes de minusválidos - 14 plazas de vehículos industriales ligeros - 7 plazas de vehículos industriales pesados - 11 plazas de aparcamiento de bicicletas
<b>CARGA Y DESCARGA</b>	Art. 45. Ordenación de carga y descarga Art 33. Interrelación usos - 14 espacios de carga y descarga	- 14 espacios de carga y descarga en el interior de las naves
<b>USOS COMPATIBLES</b>	Art 318. Tabla general de usos	Art 318. Tabla general de usos
<b>ACCESOS</b>	Art 317 11) y 12) - 1 acceso o dos si se justifican necesidades por tipo de vehículos que acceden	- 2 accesos Ver justificación en apartado 2.3.6



<b>CERRAMIENTO DE LA PARCELA</b>	<p>- Art 317 10)</p> <p>- Frente: basamento macizo de fábrica de hormigón visto cuya altura media será de 50 cm. En rasantes con pendiente acusada se formarán escalones con altura mínima de 40 cm. y la máxima de 100 cm. Hasta la altura media de 2,20 m., se dispondrá cerramiento diáfano de cerrajería formado por trama de barras de acero liso de 6 mm. de diámetro formando cuadros de 10x10 cm. Los soportes verticales serán de acero.</p> <p>- Resto Linderos: En el resto de los linderos, el cerramiento se ha previsto mediante basamento macizo de hormigón visto con una altura media de 50 cm, sobre el que se dispondrá una cerca de tela metálica, hasta alcanzar una altura media de 2,20m.</p>	<p>- Frente: basamento macizo de fábrica de hormigón visto cuya altura media será de 50 cm. En rasantes con pendiente acusada se formarán escalones con altura mínima de 40 cm. y la máxima de 100 cm. Hasta la altura media de 2,20 m., se dispondrá cerramiento diáfano de cerrajería formado por trama de barras de acero liso de 6 mm. de diámetro formando cuadros de 10x10 cm. Los soportes verticales serán de acero.</p> <p>- Resto Linderos: En el resto de los linderos, el cerramiento se ha previsto mediante basamento macizo de hormigón visto con una altura media de 50 cm, sobre el que se dispondrá una cerca de tela metálica, hasta alcanzar una altura media de 2,20m.</p>
----------------------------------	--	---

2.8. – JUSTIFICACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD DE LA PARCELA.

Se trata de una parcela situada en el Polígono Industrial Villalonquéjar IV. La urbanización ha sido realizada recientemente y cuenta con conexión a las principales vías rodadas y circunvalaciones de Burgos. Presenta buena comunicación tanto por transporte público (incluso transporte pesado), como por viarios para el transporte privado (turismos y bicicletas).

Está ejecutada la urbanización del frente de parcela con un vial que cuenta con dos carriles por sentido, separados por una mediana. Igualmente se cuenta con aceras peatonales en ambos lados y con carril bici.

Según al artículo 317,5,12 del PGOUB 2014:

Excepcionalmente las parcelas de más de 8.000 m<sup>2</sup> podrán disponer de dos accesos, siempre que se justifique la necesidad, bien por la propia configuración de la parcela o por los vehículos que tengan que acceder a ella.

En el frente de parcela considerada se disponen dos accesos rodados (Ver Plano C.2), amparándonos en el artículo 317, 5,12 y contar la parcela original de 8.861,23 m<sup>2</sup> (>8.000 m<sup>2</sup>).

Cada uno de los accesos es de 10 metros de ancho, separados entre ellos 45,17 m, por lo que se considera que estos accesos quedan suficientemente espaciados entre sí.

Se justifica la disposición de dos accesos rodados con el fin de conseguir la continuidad del viario interior (evitando fondos de saco) y buscando facilitar el tránsito de camiones pesados con la disposición de radios de giro amplios (12 metros eje).

Se considera igualmente que se van a desarrollar actividades diferentes (logística, producción...) y convendría agilizar el tráfico rodado (separando tráfico de camiones y turismos en la medida de lo posible).

Según se puede ver en el Plano C.2 (Distribución de aparcamientos), en las zonas de circulación se dispone de vial interior de dimensión superior a 6 metros de ancho, según se indica en el artículo 317 del PGOUB 2014.

2.9. – JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN RESPECTO DE LAS FINCAS COLINDANTES.

La ordenación detallada que se pretende en el presente Modificado 5 a estudio de detalle no genera perjuicios sobre las fincas colindantes, tal y como se justifica en los apartados siguientes.



*2.9.1. – Condiciones de soleamiento.*

Se trata de una parcela con uso industrial. La línea límite de edificación se sitúa a 19,89 metros del vial situado en la c/ Alfoz de Bricia (Vial existente: >40 metros de ancho aprox.)

En el lindero este, sobre la parcela 126, se encuentra edificación situada a 5 metros de su lindero, por lo que la separación mínima entre ambas fachadas es superior a 20,00 metros.

En el lindero oeste, parcela 124, no existe edificación actualmente. En el presente Modificado 5 a estudio de detalle se dispone una distancia libre entre edificación y lindero superior a 15,17 metros.

En el lindero sur, se dispone una separación mínima entre edificación y lindero (Zona verde) de 11,48 metros.

El redactor del presente Modificado 5 a estudio de detalle considera que las separaciones adoptadas entre edificación y linderos son suficientes para el soleamiento de edificaciones industriales.

*2.9.2. – Contaminación acústica.*

Tal y como se comprueba en el Mapa de Ruido Municipal (plano F1, Zonificación Acústica), la parcela tiene la consideración de «Área ruidosa: Industrial».

Como el destino de la parcela sobre la que se desarrolla el presente Modificado 5 a estudio de detalle prevé la utilización de las Naves Nido para uso industrial, su carácter lo hace admisible.

**2.10. – ANÁLISIS DE RIESGOS.**

Los riesgos se pueden clasificar dependiendo a su origen en naturales y tecnológicos.

Los naturales tienen su origen en fenómenos naturales y los tecnológicos se desencadenan por las actividades humanas. Esta presencia inevitable de los riesgos produce inseguridad, de modo que se hace necesario buscar procedimientos de protección que disipen esa inseguridad.

Para determinar ese necesario nivel de protección será preciso determinar la naturaleza y nivel de los posibles riesgos existentes.

Consultado el Plan de Emergencia Municipal de Burgos (PEMBUR), en el ámbito del Modificado 5 a estudio de detalle no existen afecciones que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

*2.10.1. – Riesgos tecnológicos.*

En el ámbito del Modificado 5 a estudio de detalle no existen riesgos tecnológicos significativos fuera de los parámetros habituales para el término municipal de Burgos.



#### 2.10.2. – Riesgos naturales.

Según el Estudio Hidrológico del vigente PGOUB 2014 (Plano G.1), la parcela del Modificado 5 a estudio de detalle queda excluida de la zona de máxima crecida ordinaria de 10 años (línea roja), del área de flujo preferente de 100 años (línea verde) y fuera de la zona afectada por el área de inundación de 500 años.

El presente Modificado 5 a estudio de detalle, no establece ninguna transformación de usos, por lo que está exento de la obligación de un informe previo vinculante por parte de la Confederación Hidrográfica del Duero.

El resto de los riesgos naturales, como pueden ser los meteorológicos, movimientos sísmicos, movimientos de ladera, expansividad del terreno, colapso de suelos, incendio forestal, etc., son posibles riesgos que se encuentran en parámetros normales dentro del término municipal de Burgos.

#### 2.11. – SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO.

Las condiciones de aproximación para la intervención de los equipos de rescate y extinción está garantizada debido al fácil acceso rodado hasta la parcela. En el interior de la parcela se dispone un viario interior perimetral (6 metros de ancho) con radios de giro de 12 m (eje), que se considera suficiente para el acceso y circulación del camión de Bomberos.

En el diseño propuesto existe una banda perimetral, libre de inmuebles y junto a los linderos exteriores, superior a 10 metros con el fin de acometer la extinción de posibles incendios de las propias naves y naves adyacentes.

Se adjunta el Plano D.4 (Esquema de Instalaciones. Red de Protección de Incendios), en el que se indica las acometidas y red común para la Protección contra Incendios.

En las instalaciones propuestas, se propone una red de hidrantes unida a la cometida general existente, cuyo suministro y presión están garantizados, dada la proximidad de los Depósitos de Agua, según consulta realizada. Deberá ser desarrollado por el Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Obras de las Naves deberá cumplir y justificar las condiciones y exigencias del Código Técnico de la Edificación para la seguridad en caso de incendio y con cualquier otra normativa sectorial que le sea de aplicación.

#### 2.12. – JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

La totalidad del ámbito del Modificado 5 a estudio de detalle se encuentra excluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Burgos, según el plano de Servidumbres Aeronáuticas del vigente PGOUB 2014 (planos E.1 y E.2), en el que se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos.



El técnico redactor viendo el plano de servidumbres aeronáuticas considera que la parcela que nos ocupa no está afectada y no tiene limitación de altura de servidumbres aeronáuticas, ni de servidumbres de operación de aeronaves.

En el plano de Servidumbres Aeronáuticas, se determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Las cotas del terreno de la parcela se encuentran por debajo de 890 metros y las servidumbres aeronáuticas máximas se encuentran a partir de 1020 metros, por lo que hay un margen de 130 m para la altura de las edificaciones. La altura máxima de las construcciones de uso industrial que se proponen en el presente Modificado 5 a estudio de detalle, en ningún caso van a sobrepasar los 130 m de altura, por lo que hay cota suficiente para que las servidumbres aeronáuticas sean sobrepasadas por dichas construcciones.

#### 2.13. – URBANIZACIÓN. REDES Y SERVICIOS.

Como se ha indicado anteriormente, la parcela tiene urbanizado el frente de parcela contando con las instalaciones urbanas necesarias (agua, saneamiento, electricidad, comunicaciones, red incendios...). Ver Plano B2: Parcela inicial. Infraestructuras existentes.

En el presente Modificado 5 a estudio de detalle se presentan planos de los esquemas de las instalaciones urbanas:

- Plano D1.: Esquema de Instalaciones. Red de Pluviales.
- Plano D2.: Esquema de Instalaciones. Red de Fecales.
- Plano D3: Esquema de Instalaciones. Red de Abastecimiento.
- Plano D4: Esquema de Instalaciones. Red de Protección de Incendios.
- Plano D5: Esquema de Instalaciones. Red de Electricidad.
- Plano D6: Esquema de Instalaciones. Red de Comunicaciones.

Estos esquemas deben ser completados (materiales, pendientes, diámetros...) en el Proyecto de Urbanización y Proyecto de Obras.

#### 2.14. – REDES PÚBLICAS DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS.

Se hace constar en la presente memoria vinculante que la ordenación de volúmenes propuesta no afecta en modo alguno a infraestructuras de transporte y distribución de energía eléctrica, de transporte de hidrocarburos, ni de transporte de gas natural ni a sus servidumbres.

#### 2.15. – REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS.

Conforme a la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016. Orden FYM 238/2016 de 4 de abril, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los



instrumentos de planeamiento urbanístico, se hace constar en la presente memoria vinculante que no es preceptivo el informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo porque la ordenación de volúmenes propuesta no afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

#### 2.16. – TRÁMITE AMBIENTAL.

El Modificado 5 a estudio de detalle se limita a definir la ordenación de usos, volúmenes, condiciones urbanísticas, cerramientos y accesos a la parcela en relación a la tipología de Naves Nidos, sin afección sobre la edificabilidad total, ni sobre los usos permitidos por el PGOU de Burgos. La parcela afectada por el Modificado 5 a estudio de detalle se sitúa en Suelo Urbano Consolidado, concretamente dentro de un Polígono Industrial totalmente urbanizado (Ampliación del Polígono Industrial de Villalonquéjar), 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 Modificado 5 a 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.

#### 2.17. – RESUMEN EJECUTIVO.

La situación ámbito afectado por el presente Modificado 5 a estudio de detalle donde la nueva ordenación completa la vigente, es la parcela señalada en la documentación gráfica (Plano A.3.-Situación Urbanística General), que se corresponde con la Parcela 125 de calle Alfoz de Bricia, número 18 de Burgos con referencia catastral: 2708702VM4920N0001AO, y situada dentro del Polígono Industrial de Villalonquéjar.

La parcela cuenta con una superficie total de 8.861,23 m<sup>2</sup>, y su perímetro se encuentra definido en el Plano B.1 del presente documento.

En cumplimiento del artículo 136 del RUCyL se adjunta a continuación, plano de situación con indicación del ámbito objeto del presente Modificado 5 a estudio de detalle.



El objeto del presente Modificado 5 a estudio de detalle es establecer determinaciones de ordenación detallada relativas a la ordenación de usos, volúmenes, alineaciones, condiciones urbanísticas, cerramiento y solución de accesos para el uso Industrial con tipología de Naves Nido en la parcela 125 situada en c/ Alfoz de Bricia N°18, en el Pol. Ind. Villalónquéjar IV de Burgos.

La ordenación vigente es modificada en los siguientes aspectos:

– Tipología de Edificación:

- Se completa la ordenación detallada de la parcela para la tipología de industria con Naves Nido. La modificación de la tipología edificatoria de industria en edificio aislado a industria en naves nido, es la resultante de las necesidades privadas actuales para el uso de la parcela.

El presente Modificado 5 a estudio de detalle no modifica las determinaciones de ordenación general establecidas por el PGOUB de 2014, y respeta los objetivos, criterios y demás condiciones que le señalen otros instrumentos de carácter vinculante, limitándose



a establecer los parámetros de la ordenación detallada para la parcela Industrial con tipología de Naves Nido.

La suspensión de licencias queda regulada en el artículo 156 del Reglamento de Urbanismo, y su plazo máximo de duración sería de un año, por tratarse de un instrumento de planeamiento de desarrollo. Afectaría, tal como establece el artículo 288 a, a los siguientes actos constructivos:

- 1.º Las obras de construcción de nueva planta.
- 2.º Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta, incluidas las antenas y otros equipos de comunicaciones y las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.
- 3.º Las obras de ampliación o rehabilitación de construcciones e instalaciones existentes.
- 4.º Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.

Y también a los siguientes actos no constructivos:

- 1.º La modificación del uso de construcciones e instalaciones.
- 2.º Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

El ámbito donde debe acordarse la suspensión del otorgamiento de licencias se corresponde con el área completa del Modificado 5 a estudio de detalle, alcanzando a la siguiente parcela catastral: 2708702VM4920N0001AO (c/ Alfoz de Bricia, n.º 18).

A juicio del técnico redactor, la actuación así planteada cumple la Normativa Urbanística de aplicación recogida en el vigente PGOUB 2014.

Burgos, septiembre de 2023.

D. Diego Martín Medina - Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

Geas Desarrollos Empresariales, S.L. - Promotor.