



DILIGENCIA DE ACUERDO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.2 h) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el Régimen Jurídico de los Funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, que incluye dentro de la función de fe pública de la Secretaría anotar en los expedientes, bajo firma, los acuerdos que recaigan así como notificar dichas resoluciones y acuerdos en la forma establecida en la normativa aplicable, se hace constar la adopción del siguiente **acuerdo aprobado por Junta de Gobierno Local celebrada el día 19 de marzo de 2026.**

Aprobación inicial del documento refundido del ESTUDIO DE DETALLE PARA IMPLANTACIÓN DE UNIDAD DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLES Y AUTOLAVADO EN PARQUE COMERCIAL ARLANZÓN, Ctra. Madrid-Irún 2, Burgos, promovido por PARQUE COMERCIAL ARLANZON-BURGOS S.L.

En la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda del Ayuntamiento de Burgos se tramita el expediente número 4/2025 EST-PGOU relativo al "ESTUDIO DE DETALLE PARA IMPLANTACIÓN DE UNIDAD DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLES Y AUTOLAVADO EN PARQUE COMERCIAL ARLANZÓN, Ctra. Madrid-Irún 2, Burgos, promovido por PARQUE COMERCIAL ARLANZON-BURGOS S.L.

Con fecha 13 de marzo de 2026, el Jefe del Departamento Jurídico y del Suelo de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, emite informe favorable, cuyo tenor literal se transcribe a continuación:

"Antecedentes

- 1.- Con fecha 15 de enero de 2026, núm. de registro general RGE 3228, se presenta por PARQUE COMERCIAL ARLANZON-BURGOS S.L., un documento revisado y refundido del ESTUDIO DE DETALLE PARA IMPLANTACIÓN DE UNIDAD DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLES Y AUTOLAVADO EN PARQUE COMERCIAL ARLANZÓN, Ctra. Madrid-Irún 2, Burgos, que corrige y completa, a requerimiento de los servicios técnicos municipales, documentación previa de fechas 13 de octubre de 2025 y de 24 de noviembre de 2025, con el mismo objeto y finalidad.
- 2.- Con fecha 6 de febrero de 2026, la Arquitecta municipal, Jefa del Departamento de Planeamiento de la Gerencia M. de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda emite el siguiente informe favorable sobre el último documento.

"INFORME

La parcela objeto de actuación se encuentra clasificada por el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos como Suelo Urbano Consolidado, regulado por la Norma Zonal GEC - Grandes Establecimientos Comerciales, en su categoría 2, establecida para zonas con predominancia de edificación abierta, y en su grado a), que limita la ocupación de la parcela al 50%.



Esta parcela ha sido objeto ordenación para la implantación de un Gran Establecimiento Comercial, que cuenta con Licencia Comercial otorgada por la Junta de Castilla y León el 20 de diciembre de 2024.

Al amparo de dicha Licencia Comercial, cuenta con licencia de obras municipal de fecha 21 de mayo de 2025, y proyecto de ejecución aprobado el 10 de julio de 2025, lo que habilitó el inicio de las obras, que se están desarrollando en la actualidad, sobre la denominada Subparcela 1.

Se pretende ahora actuar sobre la denominada Subparcela 2, a fin de implantar en ella una Unidad de suministro de combustible y un autolavado. Para ello, con fecha 13 de octubre de 2025 se presenta en el Registro General del Ayuntamiento, al número RGE 81061, Estudio de Detalle para implantación de Unidad de suministro de combustibles y Autolavado en Parque Comercial Arlanzón, Ctra. Madrid-Irún, 2 de Burgos.

El documento presentado tiene por objeto la ordenación de volúmenes y solución de accesos para la implantación de una unidad de suministro, atendiendo a lo establecido en el artículo 65 de la Normativa del Plan General.

Se trata de un uso compatible de acuerdo con el artículo 64.1) de la Normativa del Plan General:

“Como norma general, las nuevas estaciones de Servicio y Unidades de Suministro no podrán ser ubicadas en suelo urbano consolidado en el ámbito de normas zonales cuyo uso característico sea diferente del productivo industrial o comercial.”

Asimismo, se pretende la implantación de un Autolavado, contemplado dentro del uso Productivo Industrial, en la categoría de Instalaciones Auxiliares del automóvil, y, por tanto, compatible en la parcela (contemplado expresamente en el Cuadro de compatibilidades de usos), y cuya ordenación se remite igualmente al artículo 65 de la Normativa, y, por tanto, a un Estudio de Detalle.

En cuanto al primero de los objetivos, nos encontramos ante una Unidad de Suministro, con dos surtidores, localizada en una parcela compartida con otros usos, y que, por tanto, no podrá ocupar una superficie mayor de 250 m².

En este sentido, la superficie ocupada por la unidad de suministro, según el documento que se aporta, es de 208,83 m² (Marquesina: 86,40 m², edificio auxiliar: 20 m², aparcamientos: 54 m² y depósito enterrado 48,43 m²). Con ello, no se superaría el máximo de 250 m² establecido en la Normativa.

Adicionalmente, se establece un área de ajardinada de acompañamiento de viario, en el frente de la Subparcela 2, cuya superficie alcanza el 10% de la misma.

La superficie cubierta y cerrada (Edificio auxiliar) se dimensiona en 20 m², con una altura de 4,50 m, por lo que cumple el límite establecido por la Normativa, y en él se localiza el aseo público adaptado.



En cuanto a la marquesina, cubre ambos surtidores y su altura hasta la cara inferior de la formación de cubierta se limita a 5,50 m, por lo que, igualmente, cumple los requerimientos de la Normativa del Plan General.

En cuanto al segundo de los objetivos, implantación de un Autolavado, se establece su ordenación de volúmenes y solución de accesos se establece igualmente en el presente Estudio de Detalle, por requerimiento expreso del mismo artículo 65 de la Normativa del Plan General, al que remite el artículo 43.e), que define las instalaciones auxiliares del automóvil dentro del uso industrial.

Se propone la instalación de tres unidades de autolavado, sin que la Normativa determine una superficie máxima de ocupación para ello. Únicamente se limita su altura máxima a 4,50 m (que el Estudio de Detalle cumple), y se establece una dotación de plazas de aparcamiento vinculadas de 3 plazas por unidad (Art. 34.1.e de la Normativa), que el Estudio de Detalle cuantifica correctamente en 9 plazas.

En cuanto a esta última dotación, el proyectista se acoge al apartado 4 de este mismo artículo 34, justificando su ubicación dentro de la parcela comercial en la que se integra la instalación, concretamente en la Subparcela 1, pero realizando una vinculación expresa de estas 9 plazas de aparcamiento al uso de Autolavado. Esta asignación no perjudica a la dotación comercial de la Subparcela 1, ya que la misma superaba la dotación mínima exigida por la Norma Técnica.

En cuanto a la ordenación de accesos y vialidad interior de la parcela, se estará a lo determinado al respecto en el informe del Departamento de Infraestructuras de esta Gerencia.

Respecto a la documentación integrante del Estudio de Detalle, se observa que el mismo se estructura en Memoria Informativa, Memoria Vinculante y Planos:

- *La Memoria Informativa contiene la información relativa al promotor del expediente y al técnico redactor, así como a la parcela y a los antecedentes y trámites desarrollados sobre la misma, acompañando la documentación gráfica correspondiente.*
- *La Memoria Vinculante incluye la justificación de la conveniencia y oportunidad del Estudio de Detalle, así como sus objetivos y propuestas de ordenación, señalando las determinaciones de ordenación vigentes y las propuestas. Incluye, además, un Resumen ejecutivo y una justificación de la normativa sectorial que le afecta. En este sentido procede señalar:*
 - *El Resumen ejecutivo contiene las determinaciones requeridas en el artículo 136.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, lo que nos cumple en la documentación aportada, incluyendo un plano del ámbito de actuación y una referencia a la suspensión de licencias en el mismo.*
 - *En cuanto a Protección Ciudadana, el documento manifiesta la inexistencia de afecciones por riesgo, y ahora sí incorpora un análisis de riesgos al respecto que justifica dicha afirmación.*
 - *Se incluye referencia a la sujeción las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos, y se incluye un plano informativo al respecto, y se incorpora justificación*



expresa del cumplimiento de la mencionada normativa y referencia expresa a la normativa concreta que se aplica.

- *Se aporta justificación del cumplimiento de la normativa sobre ruido y de la ordenanza municipal.*
- *Se hace constar la inexistencia de afección sobre redes públicas de comunicaciones electrónicas, y se aporta documentación gráfica que justifica la misma.*
- *Se señala escuetamente la ausencia de incidencia relativa a impacto de género.*
- *Se señala la innecesaridad de trámite de evaluación ambiental estratégica.*
- *Se aporta justificación relativa al Patrimonio Cultural, señalando que no hay afección a ningún Catálogo.*

- *En cuanto a los Planos, se considera necesario manifestar:*

- *Se aporta el plano de situación del ámbito que forma parte del Resumen ejecutivo.*
- *Los planos de servidumbres aeronáuticas y radioeléctricas han pasado a formar parte de los planos de ordenación.*
- *Los planos de ordenación incluyen, cotas de cada uno de los elementos propuestos, tanto en las plantas como en las secciones.*
- *Se incluye un plano de vialidad y recorridos interiores del ámbito ordenado, tanto para los vehículos de clientes como para el camión de suministro.*
- *Se han incorporado planos de servicios urbanos existentes en el entorno y la incidencia que la actuación supone al respecto.*

En cuanto a los archivos en PDF, se observa que la firma de los mismo ahora sí se corresponde con el redactor del documento.

Por último, se observa que, se ha aportado los archivos en formato editable con las correcciones efectuadas en el documento.

CONCLUSIÓN-RESUMEN

Por lo anteriormente expuesto, el técnico que suscribe considera que tanto el objeto como el contenido del Estudio de Detalle pueden considerarse correctos en lo que afecta al planeamiento, por lo que el documento presentado puede ser informado favorablemente para su aprobación inicial.

- 3.-** Con fecha 10 de marzo de 2026, el Ingeniero Técnico de Obras Públicas de la Gerencia M. de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, emite el siguiente informe favorable sobre el citado documento.

“Visto el expediente de referencia, el/la Técnico que suscribe y en relación al mismo, tiene a bien emitir el siguiente INFORME:

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de octubre de 2025, se presenta en el Registro General del Ayuntamiento de Burgos u documento de Estudio de Detalle para la implantación de Unidad de suministro de combustibles y autolavado en Parque Comercial Arlanzón, Ctra. Madrid-Irún, 2 de Burgos. Tras sendos informes desde el Departamento de Planeamiento municipal, se presentan



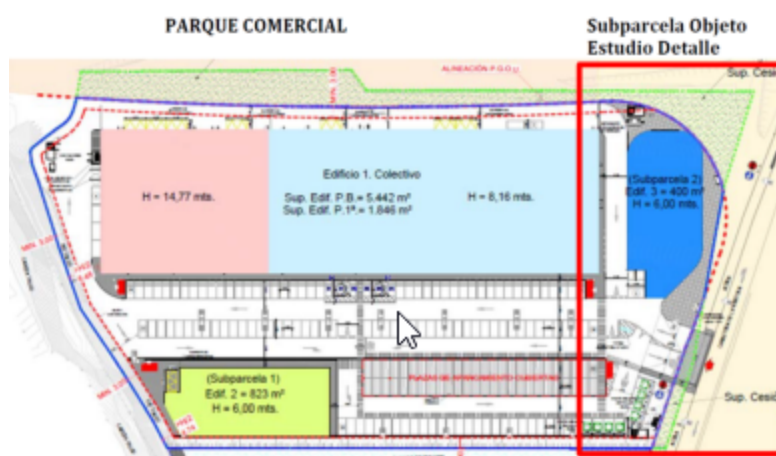
nuevos documentos con fecha 9 de diciembre de 2025 y 15 de enero de 2026. Este último documento presentado es el que ahora se informa.

INFORME

Se pretende construir una unidad de suministro de combustibles y autolavado en la subparcela 2 del Parque Comercial Arlanzón.

La subparcela 2 está dentro de la parcela privada 1 del proyecto modificado de agrupación y segregación que se tramitó en el exp. Municipal 17-21-GEU-FOM.

El estudio de detalle solamente ordena la subparcela 2.



La parcela objeto de este estudio de detalle está clasificada como suelo urbano consolidado regulado por la norma zonal GEC-2.

La subparcela 2, que se localiza en la zona noreste de la parcela 1 inicial, se comprueba con los ficheros en formato abierto, que está íntegramente dentro de las alineaciones que determina el PGOU.

Los accesos a esta subparcela 2 se plantean desde la propia parcela 1, por lo que su desarrollo no está afectando al viario público con la necesidad de ejecutar nuevos accesos desde la vía pública.

Los servicios públicos que sirven de acometida a esta subparcela 2, están entroncados a las redes de servicios internos de la parcela 1 que ya cuentan con licencia de acometida a las redes municipales, es decir, la implantación de esta unidad de suministro no requiere acometidas adicionales a las redes públicas.

CONCLUSIÓN-RESUMEN

Por lo expuesto anteriormente se informa de forma FAVORABLE el estudio de detalle presentado con fecha 15 de enero de 2026."

Fundamentos Jurídicos



Primero. - Al objeto de informar el presente expediente resulta aplicable la siguiente normativa:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR).
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL).
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León RUCyL).
- Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, aprobado por Ordenes FYM/221/2014, de 28 de marzo y FYM/1152/2017, de 12 de diciembre de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.
- 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.
- Licencia Comercial de Gran Establecimiento Comercial Colectivo otorgada por la Junta de Castilla y León el 20 de diciembre de 2024

Segundo. - El presente Estudio de Detalle se tramita en aplicación del artículo 65.1.d) de la normativa del PGOU Burgos, que establece, al regular las condiciones comunes a todas las estaciones de servicio o unidades de suministro, que *"La nueva implantación de estas instalaciones o la ampliación de las superficies cubiertas, cerradas o no, de las ya existentes, requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle, para la ordenación de volúmenes y solución de accesos ..."*.

El Estudio de Detalle tiene por objeto la nueva implantación en la subparcela 2 del complejo formado por el Parque Comercial Arlanzón, en suelo urbano consolidado, de una unidad de suministro de carburante con dos surtidores y un autolavado de tres unidades, así como la ordenación de los volúmenes que precisa dicha implantación y solución de accesos, todo ello en las condiciones que establecen los artículos 63 a 65 de la normativa del PGOU de Burgos.

El Estudio de Detalle es el instrumento de planeamiento de desarrollo adecuado para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, que tiene por objeto, en suelo urbano consolidado, según establece el artículo 131 a) del RUCyL, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada vigentes.

La aprobación de este tipo de instrumento de planeamiento requiere que el ámbito afectado disponga de planeamiento general en vigor, estableciendo el artículo 232 del RUCYL que, a fin de preservar la debida coherencia con este, los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes; deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general y, además, deben ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, identificando de forma expresa, clara y justificada los cambios de ordenación que introduce en el planeamiento general en vigor.

Según el artículo 133 del RUCYL, los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado se limitan a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, de entre las



previstas en los artículos 92 a 100 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana, sin establecer una ordenación detallada sustancialmente diferente de la que estuviera vigente.

Conforme establece el artículo 136 del RUCYL, el Estudio de Detalle contiene la documentación necesaria para justificar sus fines y objetivos, incluida una memoria vinculante y un resumen ejecutivo donde se reflejan pormenorizadamente los cambios introducidos y el ámbito afectado por estos, indicando, en materia de suspensión de licencias, que el otorgamiento licencia para la implantación de instalaciones que contempla el citado documento queda condicionado a la aprobación del mismo.

El documento justifica las afecciones, en su caso, derivadas del Estudio de Detalle sobre normativa sectorial (Protección ciudadana, Servidumbres aeronáuticas, Ruido, Evaluación ambiental, redes públicas de comunicaciones y electrónicas, Patrimonio Cultural, Impacto de género y sobre otros colectivos sociales).

Sobre el procedimiento de tramitación, este se ajustará a lo establecido en el artículo 52 y siguientes de la Ley de Urbanismo, en relación con el artículo 154 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por lo que requiere, sobre los documentos elaborados y dispuestos para su aprobación inicial, la solicitud de informes previos señalada en el artículo 153 del RUCyL, la aprobación inicial del Estudio de Detalle por la Junta de Gobierno Local, información pública de uno a tres meses y aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento.

Por todo cuanto antecede, vistos los artículos 131 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como la normativa de aplicación del PGOU de Burgos y vistos los informes técnicos emitidos según se refiere en el apartado de antecedentes, se informa favorablemente el documento refundido del ESTUDIO DE DETALLE PARA IMPLANTACIÓN DE UNIDAD DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLES Y AUTOLAVADO EN PARQUE COMERCIAL ARLANZÓN, Ctra. Madrid-Irún 2, Burgos, con entrada en el Ayuntamiento de Burgos el día 15 de enero de 2026, núm. de registro general RGE 3228, promovido por PARQUE COMERCIAL ARLANZON-BURGOS S.L. y se propone para su aprobación inicial”.

Por todo ello **se propone someter a la Junta de Gobierno Local**, en cuanto órgano competente según establece el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, **el siguiente acuerdo:**

PRIMERO. - Aprobar inicialmente el documento refundido del ESTUDIO DE DETALLE PARA IMPLANTACIÓN DE UNIDAD DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLES Y AUTOLAVADO EN PARQUE COMERCIAL ARLANZÓN, Ctra. Madrid-Irún 2, Burgos, con entrada en el Ayuntamiento de Burgos el día 15 de enero de 2026, núm. de registro general RGE 3228, promovido por PARQUE COMERCIAL ARLANZON-BURGOS S.L.

SEGUNDO. - Publicar este acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León, en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia y en la página web del Ayuntamiento y de conformidad con el artículo 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, abrir un periodo de información pública de un mes, mediante publicación de anuncios en antedichos medios de difusión, a contar a partir del día siguiente al de la publicación del último de los anuncios preceptivos.



TERCERO. - Someter el ámbito de este Estudio de Detalle a suspensión de licencias y otros procedimientos conforme establece el artículo 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

CUARTO. - Notificar el presente acuerdo a los interesados.

QUINTO. - Facultar al Presidente del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda y en caso de vacante, ausencia o enfermedad al Vicepresidente del mismo, para la firma de cuantos documentos sean necesarios para la efectividad del presente Acuerdo.

Aprobado por la Junta de Gobierno Local