
MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS

-

ARTÍCULOS: 1.4.6 y 1.4.9.3.F NORMATIVA PGOU

**SITUACION
BURGOS**

**ARQUITECTO
J. RAUL DEL AMO ARROYO**

MARZO 2008

MEMORIA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS

Burgos

MEMORIA

1 ANTECEDENTES

1.1.- PRELIMINARES

A raíz del Decreto de Alcaldía de fecha 10 de marzo de 2006, referido al expediente de Licencia Ambiental nº 155/C/2005 iniciado el 10 de junio de 2005 y promovido por la firma WASH IN BOX S.L., se redacta documento que propone la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos.

En el Decreto referido se dispone Denegar la licencia ambiental por no estar admitido el uso de Centro de Lavado de Vehículos dentro de la Norma Zonal 7. Industria y tener que estar este Servicio del Automóvil adscrito inexorablemente a una Estación de Servicio.

Redacta el documento J. Raúl del Amo Arroyo, Arquitecto Superior, colegiado nº 530 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, domicilio profesional en Burgos, avenida del Cid Campeador nº 22-1º C, teléfono 947.24.08.18.

En base al artículo 58 de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, el presente trabajo constituye el documento técnico que desarrolla la propuesta de MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS.

El Plan General de Ordenación Urbana de Burgos es la normativa vigente en este municipio desde su última aprobación definitiva por parte de la Comisión Regional de Urbanismo en julio de 1999.

1.2.- AMBITO DE APLICACION

Este documento justifica y desarrolla normativamente la propuesta de modificación puntual relativa a una disposición del texto articulado del mencionado Plan General de Ordenación Urbana de Burgos.

1.3.- OBJETO DEL DOCUMENTO. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES QUE SE PRETENDEN MODIFICAR

El objeto del Documento de Modificación Puntual del artículo 1.4.6 y 1.4.9.3.F del texto articulado en el sentido de regular adecuadamente dentro del uso de comunicaciones algunos Servicios del Automóvil.

Estos artículos fueron objeto de nueva redacción en el momento de la Adaptación del Plan General a la legislación autonómica.

La identificación de los artículos a modificar es la siguiente:

1º.- **Artículo 1.4.6:** Incorporar a la clasificación del uso industrial un apartado e) que recoja las Instalaciones Auxiliares del Automóvil dado que se trata de una actividad preferiblemente a emplazar en ubicaciones productivo, posibilidad de la cual, el vigente Plan General de Ordenación Urbana carece, señalándola obligatoriamente vinculada a la actividad de distribución y venta de carburantes.

2º.- **Artículo 1.4.9.3.F:** En la actualidad el texto regula dentro del Sistema de Red Viaria, las “Áreas de Servicio, los Aparcamientos Disuasorios y Otros Servicios del Automóvil. En este sentido clasifica y describe las Instalaciones fijas para la distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público distinguiendo entre Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro. Por último describe un tercer apartado denominado “Áreas de Servicio”.

Se da una nueva redacción a este artículo recogiendo una más completa regulación del ámbito de aplicación al que se refiere este apartado el Plan General.

En cuanto a las Instalaciones fijas para la distribución al por menor de Carburantes y Combustibles Petrolíferos en instalaciones de venta al público, se libera la condición de distancias que debían de cumplirse entre nuevas implantaciones, todo ello debido a una mejor adecuación a la legislación tanto estatal como autonómica, vigente en materia de carreteras.

Se describe las posibilidades de implantación en función de la clase de suelo, haciéndose necesaria la redacción de Plan Especial para el caso de implantación en suelo rústico.

En el caso de Estaciones de Servicio o Unidades de Suministro que dispongan de un máximo de 2 surtidores se regula la altura con las mismas limitaciones que en el caso general de más de 2 surtidores, pues se entiende que la logística de la carga-descarga de suministro es similar y no tiene sentido una diferenciación. Se fija en 5,50 metros.

1.4.- REGIMEN URBANISTICO ACTUAL

Los artículos cuya regulación normativa se pretende modificar vienen redactados actualmente en el PGOU de Burgos de la siguiente manera:

TITULO 1º.-NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Capítulo 1.4.- Normas Generales de Uso

Art. 1.4.6. - Condiciones del uso industrial 1. Definición, clases, categorías y situaciones.

Es un uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

a) Producción industrial.

Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y administrativas especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción o materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al por menor.

b) Almacenaje y comercio mayorista.

Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo, se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda y almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieran espacio adecuado, separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho público.

c) Talleres de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.

Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Corresponden a este apartado las actividades íntegras incluidas en el epígrafe sesenta y siete (67) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) y las funciones a que se refiere la definición de actividades incluidas en el epígrafe novecientos setenta y uno (971) y las que cumplen funciones similares.

d) Talleres artesanales y de oficios artísticos.

Comprenden actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público a través de intermediarios. Corresponden a este apartado funciones o actividades adecuadas a la definición incluida en los epígrafes novecientos sesenta y seis (966) y novecientos setenta y uno (971) y las que asimismo lo sean por razón de su escala de producción y formas de trabajo incluidas en los epígrafes tres (3) y cuatro (4) de la CNAE y las que cumplieren funciones similares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y en el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:...

...

Artº 1.4.9.- Condiciones del Uso de Comunicaciones

3.- Red Viaria

F.- Áreas de Servicio, Aparcamientos Disuasorios y Otros Servicios del Automóvil.

Con carácter general, sin perjuicio de las localizaciones previstas en este Plan General, el Ayuntamiento podrá autorizar otras en las bandas laterales del viario, en función de las condiciones estéticas, de tráfico y seguridad del lugar sobre las que se podrán disponer instalaciones. Sus características deberán justificarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

Con carácter particular y específico, de acuerdo con la Instrucción Técnica Complementaria MI-IP-04 "Instalaciones fijas para la distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público" aprobada por el Real Decreto 2201/1995, se entenderá por:

- F-1: Estación de Servicio: aquella instalación destinada a la venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes que distribuya tres ó más productos diferentes de gasolinas y gasóleos de automoción. Deberá disponer de los aparatos necesarios para el suministro de agua y aire, ubicados dentro del recinto de la instalación.*
- F-2: Unidad de Suministro: aquella instalación de venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes que distribuya menos de tres productos diferentes de gasolinas y gasóleos de automoción.*

Sin perjuicio de lo anterior, la presente norma regula las condiciones mínimas exigibles a las nuevas implantaciones de Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro, así como las obras de ampliación de las ya existentes.

Además de las instalaciones existentes, el Ayuntamiento podrá autorizar otras en las bandas laterales del viario, en función de las condiciones estéticas, de tráfico y seguridad del lugar sobre el que se desee disponer las instalaciones para el abastecimiento de combustible y actividades complementarias.

Como norma general, las estaciones de Servicio y Unidades de Suministro no podrán ser ubicadas en el interior de edificios destinados a alojamiento, ni en sus patios.

Las nuevas implantaciones cumplirán la limitación siguiente: no habrá ninguna otra Estación de Servicio o Unidad de Suministro a menos de 900 metros de cualquier otra instalación existente de las definidas en los apartados F.1 y F.2.

Las nuevas instalaciones presentarán una correcta disposición de accesos, que permita el normal fluir del tráfico, y cumplirán lo previsto en los capítulos II y III de la Orden 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

Cumplirán las determinaciones de la Ley 25/1998 de Carreteras, el Reglamento General de Carreteras, la Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León y el resto de cuanta normativa sectorial le sea de aplicación.

- a) Estaciones de Servicio o Unidades de Suministro que dispongan de más de 2 surtidores, aunque cada uno de ellos pueda distribuir todos los diferentes productos de gasolinas y gasóleos de automoción*

Se permiten toda clase de obras en los edificios. Se permiten obras de nueva planta.

Parcela mínima: será la existente en las localizaciones actuales y de 2.000 m² en las de nueva implantación. En suelo rústico y en suelo industrial, la parcela mínima será de 3.000 m² sin usos compartidos y siempre en parcela vinculada al sistema general viario. En todos los casos de nueva implantación, el frente mínimo de parcela a la alineación o viario principal será de 60 m. Dicha parcela será independiente.

La edificabilidad no superará los 300 m² y, en todo caso, los 2 m³/2m² de parcela.

Las superficies cubiertas no cerradas no computarán a afectos de edificabilidad, siempre que su superficie máxima no exceda de los 300 m² y su altura máxima no supere los 5,50 m. medidos desde la rasante definitiva del viario hasta la cara inferior de la formación de cubierta.

Alturas: sólo se permite edificar en planta baja, con una altura máxima de 4,50 m. medidos desde la rasante definitiva del viario hasta la cara inferior del último forjado.

La altura mínima libre de piso será de 3,50 metros.

Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de 2 plazas por surtidor.

Si disponen de locales de servicios complementarios, 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 m² de superficie cerrada y al menos 6 plazas por cada túnel de lavado automático y 3 plazas por cada túnel de autolavado.

El uso de autoservicio (alimentario, prensa, etc.) se permite en superficie cerrada no superior a 15 m² útiles.

Sólo en suelo rústico, podrán emplazarse servicios complementarios de cafetería.

Los túneles de lavado automático y de autolavado no computarán a efectos de edificabilidad. Sin embargo la superficie cubierta destinada a lavado de vehículos no podrán superar el 15% de parcela afectada por el uso de Estación de Servicio o Unidad de Suministro.

Además 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.

La instalación, en lo referente a ruidos, se atenderá a lo dispuesto en este Plan General y a la Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones.

Aseos: dispondrán como mínimo de un aseo por cada sexo, dotado de inodoro y lavabo, con vestíbulo de independencia. Al menos un aseo tendrá las características requeridas para su utilización por personas con minusvalías. Esta dotación mínima deberá ser incrementada en función de los usos complementarios y de la superficie cubierta cerrada de que disponga, con un inodoro para cada sexo por cada 200 m² o fracción.

Las Estaciones de Servicio o Unidades de Suministro de nueva implantación dispondrán de un área ajardinada con acondicionamiento vegetal, destinada a la defensa ambiental y el acompañamiento del viario. Este área no tendrá una superficie menor al 10% de la parcela afectada por el uso de Estación de Servicio o Unidad de Suministro.

- b) Estaciones de Servicio o Unidades de Suministro que dispongan de un máximo de 2 surtidores, aunque cada uno de ellos pueda distribuir todos los diferentes productos de gasolinas y gasóleos de automoción*

Se permiten toda clase de obras en los edificios. Se permiten obras de nueva planta.

Podrán establecerse, además de en las parcelas reguladas en el apartado anterior a), en las vías públicas cuando el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos competentes, así lo considere necesario y lo someta al correspondiente concurso o concesión administrativa.

No podrán tener locales con usos o servicios complementarios.

Presentarán una correcta disposición de los accesos, con una zona de desaceleración y espacio suficiente para el estacionamiento de, al menos, 3 vehículos, de acuerdo con las condiciones establecidas para el uso de garaje-aparcamiento. Tendrán también una zona de aceleración con espacio suficiente para un vehículo.

No se permitirán los giros a izquierda en el acceso ni en la salida, salvo que exista una rotonda o un semáforo.

No podrán ocupar una superficie mayor de 250 m², ni disponer de una superficie cubierta y cerrada superior a 10 m². Esta superficie cubierta y cerrada tan sólo podrá acoger usos estrictamente al servicio propio de la Estación de Servicio o Unidad de Suministro sin uso por el público, tales como almacén, pequeña oficina y/o aseo.

Tan sólo se podrá edificar en planta baja y la altura máxima de la edificación será de 4,50 m. medidos desde la rasante definitiva del viario hasta la cara inferior del forjado superior. La altura libre mínima de piso será de 3,00 metros.

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 4,50 m.

- c) *Áreas de Servicio: se estará a lo establecido en el Reglamento General de Carreteras.*

En todos los casos, la nueva implantación de las instalaciones reguladas anteriormente o la ampliación de las superficies cubiertas, cerradas o no, de las ya existentes, requerirá la tramitación de la figura de Estudio de Detalle, para la ordenación de volúmenes y solución de los accesos.

1.5.- REGIMEN URBANISTICO PROPUESTO

Los artículos cuya regulación normativa quedarían redactados de la siguiente manera:

TITULO 1º.-NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Capítulo 1.4.- Normas Generales de Uso

Art. 1.4.6. - Condiciones del uso industrial 1. Definición, clases, categorías y situaciones.

Es un uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

a) Producción industrial.

Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y administrativas especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción o materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al por menor.

b) Almacenaje y comercio mayorista.

Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo, se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda y almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieran espacio adecuado, separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho público.

c) Talleres de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.

Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Corresponden a este apartado las actividades íntegras incluidas en el epígrafe sesenta y siete (67) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) y las funciones a que se refiere la definición de actividades incluidas en el epígrafe novecientos setenta y uno (971) y las que cumplen funciones similares.

d) Talleres artesanales y de oficios artísticos.

Comprenden actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público a través de intermediarios. Corresponden a este apartado funciones o actividades adecuadas a la definición incluida en los epígrafes novecientos sesenta y seis (966) y novecientos setenta y uno (971) y las que asimismo lo sean por razón de su escala de producción y formas de trabajo incluidas en los epígrafes tres (3) y cuatro (4) de la CNAE y las que cumplieren funciones similares.

e) Instalaciones Auxiliares del Automóvil

Constituye este grupo de Instalaciones los destinados a ofrecer el servicio de lavado de vehículo en las modalidades de lavado manual (por servicio o autolavado) y de túnel de lavado, así como el servicio de engrase de vehículos.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y en el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:...

Artº 1.4.9.- Condiciones del Uso de Comunicaciones

3.- Red Viaria

F.- Áreas de Servicio, Aparcamientos Disuasorios y Otros Servicios del Automóvil.

Con carácter general, sin perjuicio de las localizaciones previstas de modo expreso en este Plan General, en el sistema general de comunicaciones (centros básicos de transporte "T" y elementos asociados al transporte "A"), el Ayuntamiento podrá autorizar otras en las bandas laterales del viario, en función de las condiciones estéticas, de tráfico y seguridad del lugar sobre las que se podrán disponer instalaciones. Sus características deberán justificarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

Con carácter particular y específico, de acuerdo con la Instrucción Técnica Complementaria MI-IP-04 "Instalaciones fijas para la distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público" aprobada por el Real Decreto 2201/1995, se entenderá por:

- 1: Estación de Servicio: aquella instalación destinada a la venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes que distribuya tres ó más productos diferentes de gasolinas y gasóleos de automoción. Deberá disponer de los aparatos necesarios para el suministro de agua y aire, ubicados dentro del recinto de la instalación.*
- 2: Unidad de Suministro: aquella instalación de venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes que distribuya menos de tres productos diferentes de gasolinas y gasóleos de automoción.*

Sin perjuicio de lo anterior, la presente norma regula las condiciones mínimas exigibles a las nuevas implantaciones de Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro, así como las obras de ampliación de las ya existentes.

Además de las instalaciones existentes, el Ayuntamiento podrá autorizar otras en las bandas laterales del viario, en función de las condiciones estéticas, de tráfico y seguridad del lugar sobre el que se desee disponer las instalaciones para el abastecimiento de combustible y actividades complementarias.

Como norma general, las Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro no podrán ser ubicadas en el interior de edificios destinados a alojamiento, ni en sus patios.

Las nuevas instalaciones presentarán una correcta disposición de accesos, que permita el normal fluir del tráfico, y cumplirán lo previsto en los capítulos II y III de la Orden 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

Cumplirán las determinaciones de la Ley 25/1998 de Carreteras, el Reglamento General de Carreteras, la Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León y el resto de cuanta normativa sectorial le sea de aplicación.

- a) Estaciones de Servicio o Unidades de Suministro que dispongan de más de 2 surtidores, aunque cada uno de ellos pueda distribuir todos los diferentes productos de gasolinas y gasóleos de automoción*

Se permiten toda clase de obras en los edificios. Se permiten obras de nueva planta.

Parcela mínima: será la existente en las localizaciones actuales y de 2.000 m² en las de nueva implantación. En suelo rústico sólo podrán localizarse sobre suelos de sistema general de comunicaciones (centros básicos de transporte "T" y elementos asociados al transporte "A") siendo necesario para su ordenación la redacción y aprobación de Plan Especial. En suelo rústico y urbano industrial, la parcela mínima será de 3.000 m² sin usos compartidos y siempre en parcela vinculada al sistema general viario. En todos los casos de nueva implantación, el frente mínimo de parcela a la alineación o viario principal será de 60 m. Dicha parcela será independiente.

La edificabilidad no superará los 300 m² y, en todo caso, los 2 m³/2m² de parcela.

Las superficies cubiertas no cerradas no computarán a efectos de edificabilidad, siempre que su superficie máxima no exceda de los 300 m² y su altura máxima no supere los 5,50 m. medidos desde la rasante definitiva del viario hasta la cara inferior de la formación de cubierta.

Alturas: sólo se permite edificar en planta baja, con una altura máxima de 4,50 m. medidos desde la rasante definitiva del viario hasta la cara inferior del último forjado.

La altura mínima libre de piso será de 3,50 metros.

Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de 2 plazas por surtidor.

Si disponen de locales de servicios complementarios, 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 m² de superficie cerrada y al menos 6 plazas por cada túnel de lavado automático y 3 plazas por cada túnel de autolavado.

El uso de autoservicio (alimentario, prensa, etc.) se permite en superficie cerrada no superior a 15 m² útiles.

Sólo en suelo rústico, podrán emplazarse servicios complementarios de cafetería.

Los túneles de lavado automático y de autolavado no computarán a efectos de edificabilidad. Sin embargo la superficie cubierta destinada a lavado de vehículos no podrán superar el 15% de parcela afectada por el uso de Estación de Servicio o Unidad de Suministro.

Además 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.

La instalación, en lo referente a ruidos, se atenderá a lo dispuesto en este Plan General y a la Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones.

Aseos: dispondrán como mínimo de un aseo por cada sexo, dotado de inodoro y lavabo, con vestíbulo de independencia. Al menos un aseo tendrá las características requeridas para su utilización por personas con minusvalías. Esta dotación mínima deberá ser incrementada en función de los usos complementarios y de la superficie cubierta cerrada de que disponga, con un inodoro para cada sexo por cada 200 m² o fracción.

Las Estaciones de Servicio o Unidades de Suministro de nueva implantación dispondrán de un área ajardinada con acondicionamiento vegetal, destinada a la defensa ambiental y el acompañamiento del viario. Este área no tendrá una superficie menor al 10% de la parcela afectada por el uso de Estación de Servicio o Unidad de Suministro.

- b) *Estaciones de Servicio o Unidades de Suministro que dispongan de un máximo de 2 surtidores, aunque cada uno de ellos pueda distribuir todos los diferentes productos de gasolinas y gasóleos de automoción*

Se permiten toda clase de obras en los edificios. Se permiten obras de nueva planta.

Podrán establecerse, además de en las parcelas reguladas en el apartado anterior a), en las vías públicas cuando el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos competentes, así lo considere necesario y lo someta al correspondiente concurso o concesión administrativa.

No podrán tener locales con usos o servicios complementarios.

Presentarán una correcta disposición de los accesos, con una zona de desaceleración y espacio suficiente para el estacionamiento de, al menos, 3 vehículos, de acuerdo con las condiciones establecidas para el uso de garaje-aparcamiento. Tendrán también una zona de aceleración con espacio suficiente para un vehículo.

No se permitirán los giros a izquierda en el acceso ni en la salida, salvo que exista una rotonda o un semáforo.

No podrán ocupar una superficie mayor de 250 m², ni disponer de una superficie cubierta y cerrada superior a 10 m². Esta superficie cubierta y cerrada tan sólo podrá acoger usos estrictamente al servicio propio de la Estación de Servicio o Unidad de Suministro sin uso por el público, tales como almacén, pequeña oficina y/o aseo.

Tan sólo se podrá edificar en planta baja y la altura máxima de la edificación será de 4,50 m. medidos desde la rasante definitiva del viario hasta la cara inferior del forjado superior. La altura libre mínima de piso será de 3,00 metros.

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.

- c) *Áreas de Servicio: se estará a lo establecido en el Reglamento General de Carreteras.*

En todos los casos, la nueva implantación de las instalaciones reguladas anteriormente o la ampliación de las superficies cubiertas, cerradas o no, de las ya existentes, requerirá la tramitación de la figura de Estudio de Detalle, para la ordenación de volúmenes y solución de los accesos, salvo en las implantaciones sobre Suelo Rústico en las que se requerirá la tramitación y aprobación de un Plan Especial.

En todos los casos se autoriza la implantación de instalaciones de lavado e instalaciones de engrase vinculadas o no a la venta de combustible.

1.6.- JUSTIFICACION DEL INTERÉS GENERAL DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION

De conformidad con el artículo 169.3.b.1 del Decreto 22/2004 de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se procede a justificar la conveniencia de la Modificación acreditando su interés público.

Como se ha citado, la propuesta pretende dar una más completa regulación al artículo 1.4.9 referente al Uso de Comunicaciones, y dentro de éste, en concreto al apartado "3-F" que establece las condiciones de las Áreas de Servicio, Aparcamientos Disuasorios y Otros Servicios del Automóvil.

Queda justificado el interés general en una mejor regulación que completa y perfecciona todo el ámbito:

Se justifica la necesidad de regulación, en cuanto a las Instalaciones fijas para la distribución al por menor de Carburantes y Combustibles Petrolíferos en instalaciones de venta al público, de eliminar la limitación de la distancia que habrá de cumplirse entre nuevas implantaciones, todo ello en base a la nueva legislación en materia de carreteras, tanto estatal como autonómica.

Asimismo era necesario establecer que la implantación en suelo rústico de este apartado b) hace necesaria la redacción de Plan Especial.

Se debe igualar, en el caso de Estaciones de Servicio o Unidades de Suministro que dispongan de un máximo de 2 surtidores, la altura con las mismas limitaciones que en el caso general de más de 2 surtidores, pues las condiciones de suministro son similares y no tiene sentido una diferenciación.

Asimismo se regula la incorporación de un nuevo apartado e) dentro de la clasificación de actividades recogidas en el uso Industrial, apartado del cual carecía el articulado del PGOU.

La justificación que se esgrime para ello es múltiple:

- Por un lado el hecho de que son actividades de trabajo diferentes, muchas veces complementarias (suministro de combustible por un lado, venta de vehículos, reparación de los mismos o sus componentes, lavado o engrasado de vehículos, etc.), pero no imprescindiblemente unidas.
- Por otro lado, el emplazamiento de las distintas actividades, no necesariamente vinculadas a las localizaciones expresamente establecidas en este Plan General.

Todo ello para posibilitar un mayor desarrollo de la actividad productiva, su adecuación a las condiciones específicas del sector del automóvil y sus necesidades de implantación y vinculación entre las diferentes actividades.

1.7.- CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 58 DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON

El presente documento cumple los requisitos establecidos en el artículo 58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. En particular:

Art. 58.2.- Influencia sobre la ordenación general del municipio:

Únicamente se plantea la variación en la regulación de usos de “Áreas de Servicio, Aparcamientos Disuasorios y Otros Servicios del Automóvil” establecida por el PGOU de Burgos, es decir, no hay afección sobre la ordenación general del municipio.

Art. 58.3.- Procedimiento

La competencia para adoptar el acuerdo de Aprobación Definitiva corresponde al Excmo. Ayuntamiento Pleno, de conformidad con el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, según la redacción dada al mismo por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre de Medidas para la Modernización del Gobierno Local en relación con el artículo 58.3.a) de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

La modificación propuesta no implica aumento de aprovechamiento respecto de las previsiones del PGOU de Burgos. Tampoco se aumenta la densidad en la propuesta. Por ello no resulta de aplicación el incremento de los espacios libres públicos y dotaciones en el entorno próximo.

2 CONCLUSIONES

Considero que con lo especificado en esta Memoria y demás documentación queda definida la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS.

Este Proyecto ha sido redactado sobre la base de las informaciones recibidas por parte del autor del encargo habiendo sido examinado por el mismo, encontrándolo conforme en todas sus partes.

Burgos, Marzo de 2008

El Arquitecto

J. Raúl del Amo Arroyo