

ESTUDIO de DETALLE
MODIFICADO para
ESTACIÓN de SERVICIO.

PROMOTOR: BICICLETAS DE CASTILLA Y LEÓN S.L.
ARQUITECTO: GUILLERMO ARAGÓN TORRE

1	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.	2
1.1	GENERALIDADES.....	2
1.2	ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	3
1.3	ESTADO ACTUAL. DESCRIPCIÓN GENERAL.	3
1.4	MEMORIA JUSTIFICATIVA.	5
2	MEMORIA VINCULANTE.	8
2.1	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.	8
2.2	CONSECUENCIAS DE LA MODIFICACIÓN.	8
2.3	INFLUENCIA SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL.	9

1 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1 GENERALIDADES.

1.1.1 OBJETO.

La descripción y justificación de la documentación correspondiente a la modificación del Estudio de Detalle referente a la ordenación de volúmenes y superficies de una parcela destinada a Área de Servicio en la c/ Condado de Treviño nº30, referente al siguiente extremo:

- Cambio en la ordenación de volúmenes y solución de los accesos.

1.1.2 ANTECEDENTES.

Existe un Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Burgos en sesión ordinaria celebrada el día 14 de marzo de 2008, sobre parcela sita en calle Condado de Treviño, nº 30 Polígono Industrial de Villalonquejar, promovido por la mercantil Bicicletas de Castilla y León, S.L., según documentación registrada en la Gerencia de Urbanismo e Infraestructuras con fecha 2 de marzo de 2007, al número 219/07.

Durante el proceso de implantación de la estación de servicio se modifica la solución de los accesos y la ordenación de volúmenes establecidas en el Estudio de Detalle, todo ello debidamente consensuado, buscando la mejor solución para las necesidades de la actividad y plenamente compatible con el planeamiento urbanístico vigente.

En base a las solicitudes del expediente de obras 78/08 nav. se emite informe técnico que recoge, entre otros extremos, estas modificaciones, concluyéndose que se incumplen las determinaciones establecidas en el Estudio de Detalle *“y por tanto, se deberá proceder según el art.344 del RUCYL sobre actos concluidos que no se ajusten a la licencia urbanística u orden de ejecución.”*

1.1.3 PROMOTOR.

El petitionerario del presente documento, así como propietario de la parcela y de las instalaciones a realizar, es la sociedad BICICLETAS DE CASTILLA Y LEÓN S.L., con domicilio social en C/ Condado de Treviño nº 30, 09001 de Burgos, y C.I.F. B-09.241.688, quién ha dado conformidad a la redacción del presente Estudio de Detalle.

1.1.4 TECNICO REDACTOR.

Es redactor del presente proyecto es el Arquitecto D. Guillermo Aragón Torre, colegiado nº594 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, con N.I.F. 13.100.394P y con residencia profesional en c/Segovia, nº 22 09004 de Burgos.

1.2 ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

El Término Municipal de Burgos se encuentra ordenado por un PGOU, aprobado definitivamente por Órdenes de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 18 y 26 de mayo de 1999, que ha sido adaptado a la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León a través de la Orden de la Consejería de Fomento de fecha 30 de abril de 2001, y que, en el marco definido por la actual Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (modificada por las Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre, 13/2003, de 23 de diciembre, la Ley 13/2005, de 27 de diciembre y la Ley 9/2007, de 27 de diciembre y por la reciente Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo) y por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de febrero («B.O.C. y L.» 2-02-2004), modificado por el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el Decreto 6/2008, de 24 de enero, y por el Decreto 45/2009, de 9 de Julio, configura el régimen urbanístico de aplicación en dicho municipio.

Según la citada Modificación y Adaptación del PGOU a la Ley 5/1999, en su Plano de Ordenación Detallada nº4 hoja 19 de 68 "CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN, REGULACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.", aparece la parcela dentro del Área de Planeamiento Incorporado API-25.01 grafiada con el código "IN", correspondiente al uso "INDUSTRIAL", e incluida dentro del límite del suelo urbano.

1.3 ESTADO ACTUAL. DESCRIPCIÓN GENERAL.

1.3.1 EMPLAZAMIENTO.

El ámbito coincide con la delimitación original incluida en el Estudio de Detalle previo sobre una parcela situada en la c/ Condado de Treviño nº 30, en el Polígono Industrial de Villalonguejar 09001 de Burgos y con referencia catastral el nº 0612217VM4901S0001JE.

1.3.2 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

Tiene una superficie total de TRES MIL OCHENTA Y CINCO m² (3.085,00 m²). Los linderos de esta parcela son:

Norte con calle Condado de Treviño en tramo recto de 13,82 m y dos curvos mas de 25,15 m y 29,67 m respectivamente.

Sur línea de 53,32 m con la finca matriz segregada 59B, propiedad de Bicicletas de Castilla y León S.L. (42,09 m son en línea recta, y posteriormente se describe una curva de radio 6 m, para terminar en otro tramo recto de 5,36 m).

Este con crta. BU-622 en línea recta de 34,19 m.

Oeste línea de 90 m con la finca matriz segregada 59B, propiedad de la sociedad Bicicletas de Castilla y León S.L..

1.3.3 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

Existe sobre la parcela una Estación de Servicio que se corresponde con un uso dotacional de red viaria y servicio de automóvil. Dicha edificación está formada por los siguientes componentes:

Un edificio de única planta, de 168,28 m² de superficie construida, donde se aprecian las dependencias siguientes:

- Zona de tienda.
- Aseos públicos.
- Zona de oficina-almacén
- Zona de vestuarios.

Una marquesina que cubre la zona de repostaje de combustible y aparatos surtidores, siendo su superficie de 298,00 m².

Un túnel de lavado automático de vehículos, así como dos Box de autolavado manual, con una superficie total de 129,00 m².

Una zona para la ubicación de los aparatos de suministro de agua y aire.

Un área ajardinada con acondicionamiento vegetal, destinada a la defensa ambiental y al acompañamiento del viario con una superficie de 331,00 m².

Una superficie pavimentada destinada a la circulación de vehículos y a la disposición de 28 plazas de aparcamiento, siendo dos de ellas para minusválidos.

1.4 MEMORIA JUSTIFICATIVA.

En desarrollo del Estudio de Detalle aprobado se han llevado a cabo sobre la parcela las instalaciones necesarias y precisas, para el perfecto funcionamiento de unas “Instalaciones fijas para la distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público”. Esta figura es conocida según la Instrucción Técnica Complementaria MI-IP.04, aprobada por el R.D. 1.523/99, como **Estación de Servicio** y que es recogida fielmente por el PGOU de Burgos.

Para completar la modificación del Estudio de Detalle y dada la ordenación urbanística actualmente existente, tal y como se expuso en el punto anterior, se hace necesario el cumplimiento de las exigencias recogidas en el vigente PGOU de 1999.

El cumplimiento del PGOU de 1999 implica el cumplimiento de las precisiones desarrolladas en las áreas sujetas a planeamiento incorporado, como instrumento que recoge las determinaciones con carácter finalista del Plan General en una parte del suelo urbano. En este caso nos remitimos a la ficha Villalonquejar III API-25.01., quedando la parcela afectada al uso industrial y, por tanto, a la norma zonal 7.

Ahora bien, el uso existente es un uso dotacional asociado al uso comunicaciones red viaria en el apartado destinado a servicio de automóvil compatible con el uso industrial pero cuya regulación corresponde al Plan General y, por tanto, las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para las áreas de servicio.

En síntesis, la modificación propuesta consiste en recoger los cambios efectuados en la ordenación de volúmenes y disposición de accesos a la estación de servicio. Dichos cambios no suponen modificar las determinaciones del Estudio de Detalle, toda vez que se mantiene el ámbito de actuación y el uso del suelo sin que se vean superadas las condiciones mínimas exigibles que el Plan General señala para la implantación de este tipo de instalaciones.

De esta forma, se plantean como objetivos preferentes la solución de los accesos y la cuantificación y posicionamiento de los distintos usos pormenorizados que se engloban en la parcela, indicando su intensidad y tipología edificatoria.

Se ordenan el edificio principal junto a la marquesina y los surtidores de suministro, así como las superficies destinadas a servicios auxiliares, tales como túnel de lavado, boxes y zonas de aspirado.

Se identifican el acceso y la salida, con sus correspondientes zonas de desaceleración y aceleración. También se señalan las diferentes trayectorias y radios de giro que permiten la circulación de los vehículos en el interior de la parcela.

También se disponen las zonas destinadas de forma obligatoria a ajardinamiento y plazas de aparcamiento.

La edificación se dispone en planta baja, siendo su altura de 3,60 m., inferior a la altura máxima permitida de 4,50 m., medidos desde la rasante definitiva del viario hasta la cara inferior del forjado superior.

1.4.1 Parcela mínima.

La parcela se apoya en el sistema viario, situándose contigua a la c/ Condado de Treviño, siendo su superficie de 3.085,00 m², superior a la superficie mínima de la parcela exigida de 3.000 m². Además cuenta con un frente de parcela de 210 m, muy superior a los 60 m exigidos por el planeamiento.

1.4.2 Ajardinamiento.

Se dispone un área ajardinada con acondicionamiento vegetal, destinada a la defensa ambiental y al acompañamiento del viario con una superficie de 331,00 m². Esta área no tendrá una superficie menor al 10% de la parcela afectada por el uso de Estación de Servicio, es decir 308,50 m².

1.4.3 Edificabilidad máxima y usos.

La superficie edificable máxima no puede superar los 300 m², englobando todos los usos, o 2 m³/m² de parcela.

Las superficies correspondiente a la marquesina de resguardo no computa a los efectos de edificabilidad, dado que su superficie no excede los 300 m² y su altura libre no supera los 5,50 m., medidos desde la rasante definitiva del viario hasta la cara inferior de la cubierta.

Se dispone de un edificio cerrado en el que se incluyen los usos propios de la Estación de Servicio, incluidos las dotaciones de aseos y vestuarios obligatorias, y el uso autorizado de autoservicio (alimentario, prensa, etc.). La superficie construida de esta edificación es de 168,28 m², inferior al valor máximo permitido. Además, la altura libre de piso es de 3,50 m., igual al mínimo permitido.

Los túneles de lavado automático y los de autolavado no computan a efectos de edificabilidad. Sin embargo, la superficie de cubierta destinada a lavado de vehículos, no podrá superar el 15% de la superficie de parcela afectada por el uso de Estación de Servicio. A este respecto se dispone de zonas de boxes y túnel de lavado para una superficie total de 129,00 m², inferior a los 462,75 m² permitidos correspondientes al 15% de la superficie de la parcela.

1.4.4 Aseos al servicio del público.

De acuerdo a la dotación exigida por el PGOU de Burgos, se dispone un aseo por cada sexo, dotado cada uno de ellos con dos inodoros y un lavabo, con vestíbulo de independencia. Al menos un aseo tendrá las características requeridas para su utilización por personas con minusvalías.

1.4.5 Aparcamientos.

Deberá disponerse de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor. En nuestro caso concreto:

2 plazas x 5 surtidores = 10 plazas.

Si se dispone de locales de servicios complementarios, tales como 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 seis plazas por cada túnel de lavado automático y tres plazas por cada túnel de autolavado. En nuestro caso:

1 plaza cada 50 m² x 168,28 m² = 4 plazas.

3 plazas x 2 box = 6 plazas

6 plazas x 1 túnel = 6 plazas

Se respetarán las reservas de plazas de aparcamiento para minusválidos establecidas en la normativa de supresión de barreras. Las dimensiones y tamaños se atenderán a lo

dispuesto con carácter general en el Plan General, según planos adjuntos. En nuestro caso:

$$1/40 \times 26 \text{ plazas} = 1 \text{ plaza para minusválidos}$$

Las plazas de minusválidos tendrán una dimensión mínima de 4,50 x 3,40 m.

Existen plazas de aparcamiento de dimensiones 2,40 x 5,00 m. y 2,25 x 4,50 m., siendo de fácil acceso y maniobrabilidad, sin entorpecer el funcionamiento de la estación.

$$\text{TOTAL PLAZAS EXIGIDAS} = 26 + 1 \text{ MINUSVÁLIDOS} = 27$$

$$\text{TOTAL PLAZAS PROYECTADAS} = 26 + 2 \text{ MINUSVÁLIDOS} = 28$$

1.4.6 Resumen de condiciones de la edificación.

- SUPERFICIE PARCELA	3.085,00 m ²
- SUPERFICIE AJARDINADA	331,00 m ²
- M ² CONSTRUIDOS EDIFICIO	168,28 m ²
- SUPERFICIE MARQUESINA	298,00 m ² .
- SUPERFICIE LAVADO DE VEHÍCULOS	129,00 m ²

EN NORMA	EN PROYECTO
Parcela mínima: $\geq 3.000 \text{ m}^2$	3.085,00 m ²
Frente de parcela $> 60 \text{ m}$	210 m
Altura máxima 1P $\leq 4,50 \text{ m}$	1 P = 3,60 m
Área ajardinada $\geq 10\%$	331,00 m ² 11%
Edificabilidad $\leq 300 \text{ m}^2$	168,28 m ²
Área lavado vehículos $\leq 15\%$	129,00 m ² 4%

2 MEMORIA VINCULANTE.

2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

Como ya se ha explicado en el apartado anterior, la modificación propuesta afecta exclusivamente a la ordenación detallada propuesta en el Estudio de Detalle aprobado en lo referente a la solución de los accesos, distribución de las plazas de aparcamiento y configuración y posicionamiento del edificio.

La propuesta de esta modificación de iniciativa privada responde a la necesidad de implantar instalaciones que den servicios a las infraestructuras viarias existentes en el término municipal.

El objetivo que justifica la modificación propuesta y que acredita su interés público es adecuar las construcciones e instalaciones a las necesidades de la actividad. Todo ello con la necesidad y urgencia que requiere resolver dichos servicios.

2.2 CONSECUENCIAS DE LA MODIFICACIÓN.

2.2.1 Determinaciones de ordenación general.

Las determinaciones de la ordenación general quedan detalladas en el art. 41 de la LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes.

Clasificación: se mantiene la clasificación de suelo urbano dentro de la categoría de suelo urbano consolidado, sin que queden afectadas las superficies de los espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento.

Sistemas Generales: se mantiene la delimitación existente, sin que suponga una disminución de su superficie.

2.2.2 Determinaciones de la ordenación detallada.

Las determinaciones de la ordenación detallada quedan detalladas en el art. 42 de la LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

La parcela se sitúa dentro del suelo urbano consolidado, no modificándose las determinaciones de la ordenación detallada para este tipo de suelo.

Dado el carácter de la actuación se definen las siguientes:

Calificación: se mantiene el uso comunicaciones en su clase Red Viaria sigla A (servicio de automóvil).

Regulación detallada: se mantiene la regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se establecen en la ordenanza específica. En todo caso la edificabilidad no supera los 300 m² o los dos metros cúbicos por cada metro cuadrado de parcela (2m³/m² de parcela).

2.3 INFLUENCIA SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL.

La modificación propuesta no supone una reconsideración de las determinaciones de ordenación general establecidas por el PGOU, no afecta al modelo territorial y respeta y mantiene la estructura funcional y orgánica del municipio tal y como la contempla el PGOU, ya que se limita al cumplimiento de sus ordenanzas dentro de unos terrenos que mantienen su uso dotacional, y todo con el fin de adaptarlos a las necesidades y demandas del municipio, dentro del cumplimiento de la LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN, sin incidir sustancialmente sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones que el Plan establece.

A tenor de lo estipulado en el artículo 15 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, y la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, aquellos instrumentos de planeamiento que puedan tener efectos sobre el mismo, deberán someterse a evaluación ambiental, coincidiendo a su vez con los que contempla el artículo 157 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con las excepciones nombradas en el informe de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación para la aplicación de la citada Ley 9/2006.

En el caso del presente Estudio de Detalle, éste no se encuentra contemplado en ninguno de los supuestos legales anteriormente citados, de lo que se deduce que no es necesario proceder a su evaluación ambiental.

Con todo lo anteriormente expuesto, completado con la documentación que junto a esta Memoria conforma la presente Modificación de Estudio de Detalle de Estación de Servicio en la c/ Condado de Treviño nº30, queda ésta, a juicio de este Arquitecto, debidamente redactada conforme a la legislación vigente, y se entrega al Ayuntamiento de Burgos para que proceda a su oportuna tramitación.

Burgos, Enero de 2012.

-EL ARQUITECTO-

GUILLERMO ARAGÓN TORRE

Vº Bº LA PROPIEDAD

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto Guillermo Aragón Torre. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación del mismo.