

DOCUMENTACIÓN ESCRITA



ESTUDIO DE DETALLE (MARZO DE 2018):
ESTACIÓN DE SERVICIO EN PARCELA URBANA EN PENTASA III POLÍGONO INDUSTRIAL DE GAMONAL-VILLÍMAR BURGOS

INDICE:

I- MEMORIA INFORMATIVA:

DATOS DEL ENCARGO:

- I.1 AUTOR DEL ENCARGO**
- I.2 AUTOR DEL TRABAJO**
- I.3 OBJETO**
- I.4 CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE**
- I.5 EMPLAZAMIENTO, ÁMBITO Y DELIMITACIÓN**
- I.6 ESTADO ACTUAL**
- I.7 TOPOGRAFÍA**
- I.8 DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES-URBANIZACIÓN**
- I.9- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**
- I.10- AFECCIONES URBANÍSTICAS**
- I.11 PROPIEDAD DEL SUELO**

II-MEMORIA VINCULANTE

- II.1-DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**
- II.2-ORDENACIÓN Y VARIABLES URBANÍSTICAS**
- II-3 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS**
- II.4 ANÁLISIS DE RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS.**
- II.5 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA APLICABLE**
- II.6 RESUMEN EJECUTIVO**

III PLANOS:

I-PLANOS DE INFORMACIÓN

- I1-SITUACIÓN**
- I2-EMPLAZAMIENTO-PGOU**
- I3-TOPOGRAFÍA**
- I4-DELIMITACIÓN-ALINEACIONES**

O-PLANOS DE ORDENACIÓN:

- O1-ACCESOS Y CIRCULACIONES (SEGÚN VIALES ACTUALES)**
- O1'-ACCESOS Y CIRCULACIONES PGOU (PREVISTOS CUANDO SE EJECUTE EL FUTURO VGN**
- 14.a**
- O2-ALINEACIONES Y RASANTES**
- O3-ZONIFICACIÓN Y CESIONES**
- O4-OCUPACIÓN-VOLUMEN-SECCIONES**

ESTUDIO DE DETALLE

ESTACIÓN DE SERVICIO EN PARCELA URBANA EN PENTASA III. Polígono industrial de Gamonal-Villímar (Burgos)

I-MEMORIA INFORMATIVA:

I.1-AUTOR DEL ENCARGO:

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de la Compañía Mercantil INVER MANHER S.A con domicilio social en calle Villagarcía de Campos nº 14 47008 VALLADOLID, con C.I.F. número A-47-063797 e inscrita en el Registro Mercantil de, Valladolid al tomo 318, folio 222 hoja VA-215, inscripción 4ª. ~~con C.I.F. A-47-063797~~. Está representada por su Apoderada María Reyes Manteca Gómez-Pallete, con DNI 12.390.504 J, en virtud de escritura de poder otorgado con fecha 19 de mayo de 2.011, ante el Notario de la ciudad de Valladolid D. José María Labernia Cabeza, _____ vigente correo electrónico: info_invermanher@notarnet.es- Tel. 609 848 478.

I.2- AUTOR DEL TRABAJO:

Redacta el presente trabajo José Luis García Velázquez, Arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este en su demarcación de Burgos y con domicilio profesional en Burgos C/ Vitoria 17 9º 902.

I.3- OBJETO:

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la Ordenación detallada de la parcela, y es preceptivo, según el Artículo 65.1 d) del P.G.O.U de Burgos al tratarse de una nueva implantación.

De acuerdo con lo establecido en La Ley de Urbanismo de Castilla y León (Artículo 45) y el artículo 131 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, el estudio de detalle es el instrumento de planeamiento de desarrollo adecuado para establecer las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano.

I.4-CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

De acuerdo con el artículo 136 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el presente Estudio de Detalle contiene todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones.

El presente Documento cumple también lo establecido por el Artículo 19 del P.G.O.U y se redacta cumpliendo todos los condicionantes del artículo 65 del P.G.O.U de Burgos.

I.5- EMPLAZAMIENTO, ÁMBITO Y DELIMITACIÓN:

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle es una parcela de forma alargada, que remata por el Sur el Complejo PENTASA-III.



La parcela forma parte del complejo PENTASA-III; según título original, le corresponde una cuota en el valor de la urbanización de la que forma parte del 0,0071%.

La superficie de la parcela es según dicho título, de 4.586 m².

La alineación de la parcela fue establecida, al admitirse durante la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana actualmente en Vigor, una alegación redactada por el

técnico que suscribe, que solicitaba que la alineación discurriera por el límite del vial VGN14 propuesto por el P.G.O.U.

Con la estimación de esta alegación, se consiguió que la alineación, es decir la *“Línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos”* según el Art 128 b) de la Normativa del P.G.O.U, delimitase de modo correcto la parcela original según título, y coincidente con esta alineación.

La superficie vallada (fotografías) no abarca toda la parcela ya que, al estar colindantes las antiguas vías del ferrocarril, hubo que respetar, en su día la distancia de servidumbre a las citadas vías a la hora de vallar la parcela.

Se ha realizado un levantamiento topográfico que permite definir con precisión el ÁMBITO REAL que queda definido con los siguientes límites (plano I3 TOPOGRAFÍA):

- Al **Norte** con calle particular de la urbanización de la que forma parte;
- Al **Oeste**, calle particular de la urbanización perpendicular a la de Juan Ramón Jiménez, hoy calle Juan Ramón Jiménez.
- Al **Sur y Este** con suelo público de viales VGN-14 a y b según el P.G.O.U., por donde hoy discurre el conocido como Bulevar del Ferrocarril, antes antiguo Ferrocarril Madrid-Irún y además al Sureste, con muro- valla de las vías del apartadero del Ferrocarril.

La superficie real del ámbito del Estudio de Detalle es de **4.586,97 m²**

**Se adjunta, como ANEXO I, copia de la alegación presentada a la aprobación inicial del P.G.O.U de Burgos y la Resolución a la misma.*

I.6 ESTADO ACTUAL:

El ámbito del Estudio de Detalle se encuentra sin edificar.

Como mejor descripción, se aportan a continuación, fotografías de su estado presente.



Vista aérea de la parcela (fuente Google Maps)



Vista del límite Oeste con C/Juan Ramón Jiménez



Vista del vial existente al Sur de la parcela (acceso)



Vista interior de la parcela hacia el Oeste



Vista del interior de la parcela hacia el Este



Vista de la parcela desde PENTASA-III



Puerta de acceso desde PENTASA-III



Vista desde C/ Juan Ramón Jiménez

CAMINO EXISTENTE EN EL SURESTE DE LA PARCELA:

En el Sureste, paralelo al límite de la valla que cierra la vía apartadero del Ferrocarril, existe un camino, en realidad una senda peatonal posiblemente viciosa, recientemente retocado y ensanchado, incluso con daños a la valla de cierre de la parcela, y que no existe en el P.G.O.U. vigente, y que probablemente es una reliquia de algún planeamiento anterior, pues efectivamente, en 1.964 -escritura del Notario Sr. Mur Ballabriga de 13 de noviembre aportada al expediente-, cuando se vende por el Estado a Firestone la finca que limita al Este, con la que es objeto de este Estudio de Detalle, se dice que linda al Sur "con viales o calle en Proyecto y éste con el Ferrocarril del Norte". Y según el actual P.G.O.U. lo que existe es un nuevo vial VGN-14, que justamente delimita la parcela objeto del presente Estudio de detalle.

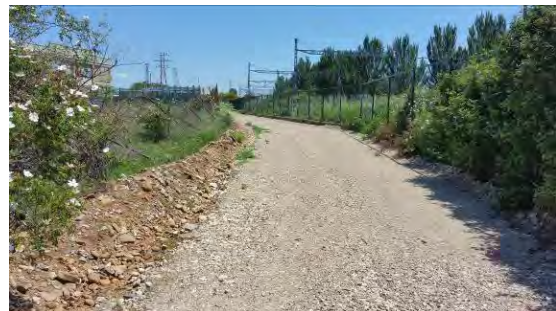


No obstante, la continuidad de este camino es una condición de la Gerencia Municipal de Fomento según indica el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Municipal en informe de fecha 23 de Mayo de 2017 al Estudio de detalle presentado con anterioridad. Según conversaciones mantenidas con el Ingeniero Jefe Municipal, Este camino, ha de integrarse en el ámbito del Estudio de detalle y tener una anchura de 6 metros.



Acceso al camino existente

Este camino, tiene una superficie incluida en el ámbito del Estudio de Detalle de 580,73 m², por tanto, se mantendrá y así se define en el presente Estudio de Detalle; conservando el acceso existente desde el vial actual y con una anchura de 6 metros desde la valla existente del apartadero del ferrocarril.



Entendemos que es una exigencia que ni está prevista en el P.G.O.U. ni es de utilidad actual, pues solo conduce a las traseras de Firestone, hoy Bridgestone, que tiene fachada a la calle Vitoria y calle Alcalde Martín Cobos, y de hecho este camino/senda continúa por el Este hasta la calle Alcalde Martín Cobos y hasta la atraviesa.

No obstante, y si se considera necesario: Se mantendrá como una servidumbre de paso temporal hasta que se urbanice el Sistema General VGN-14 A tal y como aparece señalado en el P.G.O.U. o en su caso se modifique el actual P.G.O.U.

I.7- TOPOGRAFÍA:

El terreno presenta una superficie bastante plana, sin grandes desniveles; limita al Norte a nivel con el vial de PENTASA-III desde el que tiene acceso.

La máxima cota se da en el extremo Este de la parcela y es de 872,60. Se prevé que la altura media de “la plataforma” sea de 871,75 m. Esto quedará definido con exactitud en el posterior proyecto de urbanización.

El acceso previsto desde el vial actual, salvará con una ligera rampa la diferencia de cota entre el vial existente que une la calle Juan Ramón Jiménez con C/ La Demanda, (Un 4,5% aproximadamente).

I.8- DOTACIONES EXISTENTES-URBANIZACIÓN

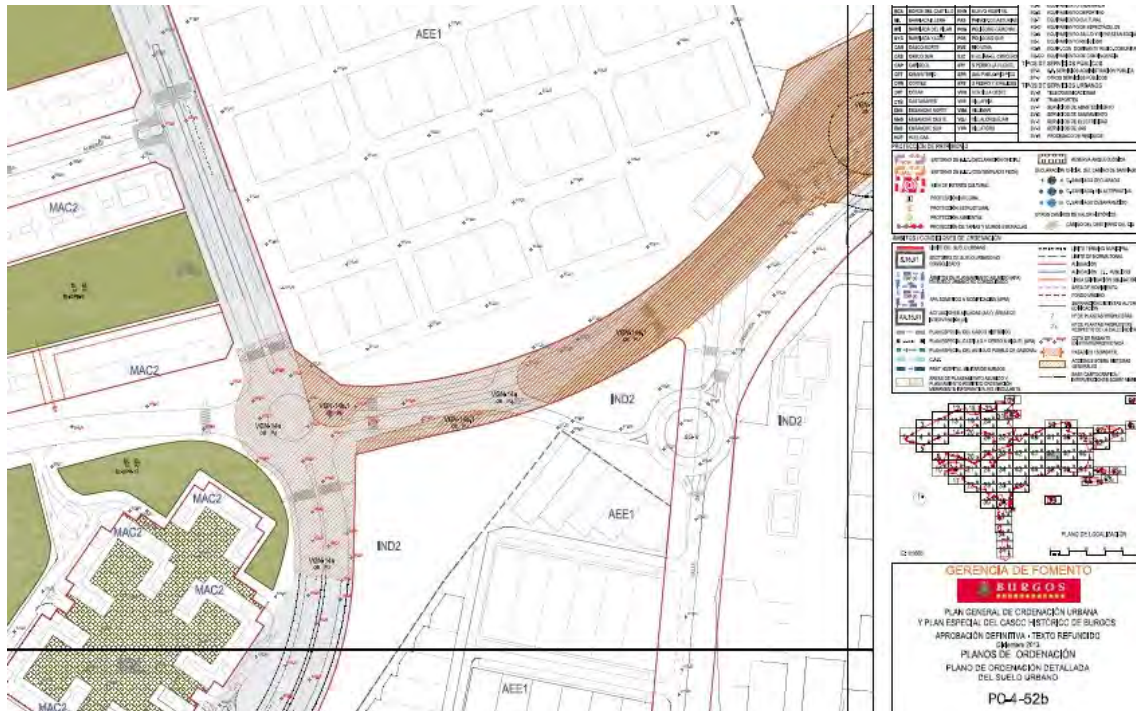
Junto a la parcela de referencia discurren las redes de servicios que garantizan el suministro de energía eléctrica, gas, abastecimiento de agua de potable; redes de evacuación, y redes de telecomunicación.

El entronque a cada una de las redes se realizará de acuerdo con la normativa correspondiente del P.G.O.U., en concreto el Apartado Cuarto.

La urbanización se realizará siguiendo la Normativa del P.G.O.U. en cuanto a Condiciones generales de urbanización.

I.9-JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La parcela ámbito del Estudio de Detalle está clasificada por el P.G.O.U. de Burgos como suelo urbano consolidado, Norma Zonal A.E.E-1; Actividad Económica en Entorno urbano en grado 1, así figura en el plano P04 de Ordenación detallada en suelo urbano.



No obstante, el uso previsto para la parcela es el de Estación de Servicio.

La parcela ámbito tiene **4.586,97 m²**, > 3.000 m², su superficie cumple, por tanto, lo establecido en el Art. 65 del P.G.O.U. para la implantación de una Estación de Servicio.

Según este Artículo es preceptiva la ordenación detallada mediante un Estudio de Detalle.

La Ley 5/1999 de urbanismo de Castilla y León en su artículo 45 y el artículo 131 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León indican que los Estudios de Detalle son los instrumentos de ordenación adecuados para completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el planeamiento general.

El presente Estudio de Detalle no modifica las condiciones edificatorias de la Norma Zonal y no altera ni perjudica las condiciones de ordenación de las parcelas colindantes.

Se redacta para ordenar volumétricamente la edificación y sus rasantes, con la definición de ocupación, volúmenes, ordenación de la circulación, urbanización y accesos.

I.10 AFECCIONES URBANÍSTICAS:

I.10.1 SERVIDUMBRE AERONÁUTICA

El ámbito del E.D., tal y como figura en el plano P010 del P.G.O.U., está afectado por una servidumbre aeronáutica de 945 m. sobre el nivel del mar. Las cotas de la parcela se encuentran por debajo de 880 m.

La altura de la edificación no superará los 10 m. Se prevé la instalación de un tótem publicitario en el extremo Oeste de la Parcela cuya altura no superará los 20 m.

Por tanto, la edificación proyectada no interfiere en absoluto en la servidumbre aeronáutica.



Plano base P010 del P.G.O.U.

I.11- PROPIEDAD DEL SUELO:

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle es propiedad de la Compañía Mercantil INVER MANHER S.A representada por Doña María de los Reyes Manteca Gómez-Pallete, con domicilio en C/Villagarcía de Campos, 14 con los datos que se indican en el apartado I.1

Forma parte de la finca catastral 6195005VM4859S.

SU DESCRIPCIÓN SEGÚN TÍTULO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD ES LA SIGUIENTE:

Número doscientos noventa: Franja de terreno sin edificar, a la derecha de las naves (se toma la orientación desde la calle Juan Ramón Jiménez), señalada con la letra "A", que ocupa una extensión superficial según título de CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (4.586 m²), que linda Norte, calle particular de la Urbanización; Sur y Este (*en el título por error se dice Oeste*), Ferrocarril Madrid/Irún; y Oeste, calle particular perpendicular, en realidad paralela, a la de Juan Ramón Jiménez.

VOLUMEN EDIFICABLE: Según el título le corresponde un volumen edificable de 27.717 m³.

CUOTA: En el valor total de la Urbanización de que forma parte del 0,0071%.

INSCRITA: Tomo 3.679, libro 346, folio 71, finca 32896 2ª.

TÍTULO: Compra a SOCIEDAD ANÓNIMA DE CONSTRUCCIONES PENTASA-2 en liquidación según escritura autorizada por el Notario de Burgos Don Juan José Fernández Saiz el 29 de diciembre de 1990.

CARGAS Y ARRENDAMIENTOS: Libre, según título y manifestación de su propietaria.

SITUACIÓN URBANÍSTICA: El volumen edificable que se ha indicado corresponde a una ordenación anterior resultado de la construcción del conjunto del que forma parte hoy.

**Como consecuencia de la aprobación del nuevo P.G.O.U., y la creación del Bulevar del Ferrocarril, y fruto de las alegaciones realizadas por INVER-MANHER SA sobre modificación de alineaciones (nº 0835 Registro General del Ayuntamiento 9940 de 3 marzo 2.012 y Registro Gerencia 1030/2012), en el plano P04 52B según texto refundido del P.G.O.U. a fecha 10 de octubre de 2.014, la finca consta con su forma y superficie correcta, que*

coincide prácticamente con el título de propiedad. El P.G.O.U. fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Burgos de fecha 14 de junio de 2.013, que nos fue comunicado en lo pertinente a nuestra alegación el 27 del mismo mes, con estimación parcial.

Como consecuencia de esta alegación se rectificó el plano P04 52b quedando como está aprobado en el P.G.O.U.

Hacemos notar que la alineación del P.G.O.U., en su Plano P04 52b, en la línea colindante con la finca objeto de este Estudio de Detalle zona Sureste, probablemente por error de grafía, sobrepasa la tapia del apeadero del Ferrocarril por el Sureste (a pesar que al admitir la alegación esta línea definitoria de la alineación debería discurrir por la citada valla que es el límite de la parcela objeto del E.D.). Queda así un pequeño “triángulo” que, estando dentro de la alineación queda fuera de la parcela objeto del E.D. y dentro de la valla del FFCC.

A pesar de ser un mero error de grafía la modificación de la alineación no puede ser objeto del presente Estudio de Detalle, sino de una posible futura corrección de errores-modificación del P.G.O.U.

No afecta en absoluto al estudio de detalle, a efectos de posibles retranqueos se ha considerado la alineación.

Se hace constar que a pesar del tiempo transcurrido en el Catastro no consta la nueva ordenación ni el nuevo vial ni la modificación que afectó a la finca objeto de este Estudio de Detalle.

La parcela se encuentra libre de cargas.

Se adjunta certificación registral de la parcela: ANEXO II

II MEMORIA VINCULANTE:

En el presente documento, se expresan y justifican los objetivos y propuestas de ordenación del presente Estudio de Detalle en cumplimiento del Art. 136 del reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

II 1.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Se define en el presente Estudio de detalle la ordenación para la instalación de una Estación de Servicio; más de tres (3) surtidores, además de puntos de recarga eléctricos, conforme al Art.65, Condiciones para elementos de servicio del automóvil.

Se especifica en esta parcela el sólido capaz (volumen máximo edificable) perfectamente integrado en la ordenación de circulaciones del conjunto.

El volumen edificado propuesto tiene carácter de máximo, pudiendo el edificio ser alterado ligeramente en su forma y posición dentro del área de movimiento de la edificación (según planos), siempre que no se exceda de la superficie máxima edificable de 300 m2. Se detallará en el posterior proyecto de edificación.

II .2-ORDENACIÓN Y VARIABLES URBANÍSTICAS.

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

Con carácter particular se desarrollan las condiciones que, en aplicación del Artículo 65 del P.G.O.U., han de regir la ordenación:

ALINEACIONES Y RASANTES:

Se detallan gráficamente en el plano O2-**ALINEACIONES Y RASANTES**.

SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

1º La parcela ámbito del presente Estudio de Detalle está calificada en su totalidad como SUELO URBANO CONSOLIDADO y regulada por la Norma Zonal AEE: Actividad económica en entorno urbano.

Esta Norma zonal 7 (Art.2.4.39.f) dice que la edificabilidad máxima será de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre el ámbito del Estudio de Detalle.

Según esto, aplicando a la parcela edificable (superficie interior a alineaciones), el coeficiente de $1\text{m}^2/\text{m}^2$ la edificabilidad máxima resultante sería de: $4.586,97 \text{ m}^2 \times 1 = \underline{4.586,97 \text{ m}^2\text{e}}$

No obstante, en aplicación del Artículo 65 del P.G.O.U., la superficie edificable máxima para el uso proyectado de Estación de servicio es de **300 m²** englobando todos los usos y así se establece en el presente Estudio de Detalle. *

Se dispone asimismo una marquesina (superficie cubierta no cerrada) que no supera los 5,50 m de altura medidos hasta la cara inferior de la cubierta y cuya superficie es de 295,39 m² es inferior a los 300 m², máximo que establece el Art 65 del P.G.O.U., esta marquesina, se integra con la cubierta de la zona de tienda-usos E.S. y con la cubierta de los boxes de autolavado.

*Es decir, se utiliza sólo una pequeña parte de la edificabilidad real (4.586,97 m²) asignada por el P.G.O.U. a la parcela; esta edificabilidad máxima podría utilizarse si en el futuro y con el actual P.G.O.U. en vigor, se sustituyera el uso de Estación de Servicio por otro admitido por la Norma Zonal AEE sin mayores restricciones (como en el presente caso las impuestas por el Art. 65), mediante la redacción de un nuevo estudio de detalle de ordenación de volúmenes.

USO DE LA EDIFICACIÓN:

El uso de la edificación será el propio complementario al de una Estación de Servicio del tipo de la definida por el E.D., autoservicio, prensa etc.

A este respecto, el Art. 65 del P.G.O.U. dice:

El uso de autoservicio (alimentario, prensa, etc.) se permite en superficie cerrada.

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

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

a) Con tres o más surtidores: Dispondrán como mínimo de un aseo por cada sexo, dotado de inodoro y lavabo, con vestíbulo de independencia. 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.

Por tanto, La Estación de Servicio prevista contará obligatoriamente con un aseo para cada sexo dotado al menos con 3 inodoros (cada uno de ellos.)

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

El Artículo 34 .1 de la Normativa del P.G.O.U. regula, en sus apartados c), v) y e) la dotación de aparcamientos.

v) En los servicios del automóvil

(1) Con tres o más surtidores: mínimo de dos plazas por surtidor, con nº suficiente para no entorpecer el tránsito.

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

Por tanto, con la ordenación establecida por el presente Estudio de Detalle se requieren:

4 surtidores x 2	= 8 PLAZAS
1 plaza/50m ² x 6	= 6 PLAZAS
3 plazas/túnel de autolavado x4	= 12 PLAZAS
6 plazas/túnel de lavado automático	= 6 PLAZAS
Total	=32 PLAZAS

En el conjunto del ámbito definido del Estudio de detalle se sitúan un total de 32 plazas de aparcamiento en superficie; se dispone una plaza para personas con movilidad reducida, según la Normativa Sectorial. En los planos correspondientes se indica la situación y dimensiones de las plazas que se integran perfectamente con las circulaciones interiores de la Estación de Servicio prevista sin entorpecer ninguno de los usos.

POSICIÓN Y FORMA DE LOS VOLÚMENES EDIFICADOS:

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

La edificación es de planta baja y su altura máxima es de 4,50 m., medidos desde la rasante del viario hasta la cara inferior del forjado superior, la altura libre de piso será superior a 3,50 m. Su superficie, englobando todos los usos no supera los 300 m².

La superficie de la marquesina (superficie cubierta no cerrada) es inferior a 300 m² y su altura máxima no supera los 5,50 m. medidos desde la rasante definitiva del viario hasta la cara inferior de la formación de cubierta.

Los túneles de lavado automático (1) y los de lavado manual (4), no computan a efectos de edificabilidad. La superficie cubierta destinada a estos usos no supera el 15% de la superficie de parcela afectada por el uso de Estación de Servicio; así queda reflejado en los planos correspondientes.

Superficie cubierta de uso lavado de vehículos cubierto = 271,44 < 688,05 m² (15% de 4.586,97)

ACCESOS A LA PARCELA.

El acceso principal se realiza provisionalmente por el vial urbano existente al sur de la parcela, que une la Calle Juan Ramón Jiménez con la rotonda en C/ La Demanda, con giro a derechas desde el Este. (plano O1)

Este acceso resulta compatible con el planeamiento vigente, ya que se realizará en su día desde el futuro VGN14a (plano O1') Cuando este se ejecute.

Se incluyen dos planos, uno con el acceso provisional desde los viales actuales (plano O1).

Y otro con los accesos definitivos desde el VGN14a (plano O1').

Se prevé que hasta dentro de bastante tiempo no se ejecute el VGN14a, máxime cuando el vial actual de acceso se ha realizado recientemente.

En ambos casos la geometría del acceso se realiza, conforme a la definición para accesos a polígonos industriales establecida en la ordenanza de normalización de elementos constructivos del Ayuntamiento de Burgos.

La configuración del acceso permite que se anule de facto el acceso provisional cuando se urbanice el VGN14a y se utilice como salida desde él con el acceso desde el VGN 14.a según plano O1'.

Una vez urbanizado este VGN y adaptada la E.S. al plano O1' los parámetros de ordenación (nº de plazas de aparcamiento y superficie ajardinada se mantendrán).

Además, se mantiene, integrándolo en la ordenación prevista, el acceso existente a la parcela desde PENTASA-III (Puerta corredera de 6 m. de anchura).

ESTÉTICA-COMPOSICIÓN DE FACHADAS:

Se ha cuidado el diseño del conjunto, se adjunta una imagen únicamente a título orientativo; en cualquier caso la parcela es exenta y no existe relación con las fachadas de PENTASA-III, la ordenación prevista plantea un remate adecuado para el conjunto de naves que mejorará la apariencia degradada actual. La marquesina integra la cubierta de la edificación y unificará el proyecto de forma armoniosa, todo ello se definirá y concretará en el ulterior Proyecto de Edificación.

CUADRO JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA:

Categorización, clasificación y régimen del suelo	
Clasificación del suelo	Urbano consolidado Norma Zonal AEE grado 1
Planeamiento de aplicación	P.G.O.U. de Burgos: La parcela del presente E.D. se rige por el Art. 65 Condiciones para elementos de servicio del Automóvil.

Parámetros tipológicos (condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta)			
Parámetro	Referencia a:	Planeamiento	En Proyecto

Parámetros tipológicos (condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta)			
Parámetro	Referencia a:	Planeamiento	En Proyecto
Superficie mínima de parcela	Art. 65.2 P.G.O.U.	En suelo urbano consolidado, sectores de suelo urbanizable o urbano no consolidado: 3.000 m ² para este uso, con independencia de las condiciones de parcela mínima generales de la Norma Zonal.	4.586,97 m ²
Frente mínimo de parcela en alineación a fachada principal	Art. 65.2	60 m	> 60 m.
Área ajardinada con acondicionamiento vegetal	Art. 65.2	Superficie mayor al 10% de la parcela afectada por el uso de Estación de Servicio.	459,32 m. > 458,69 (10% de 4.586,97)

Edificabilidad máxima y usos:			
Parámetro	Referencia a:	Planeamiento	Proyecto
Edificabilidad máxima	Art. 65 del P.G.O.U.	<i>La superficie edificable máxima será de trescientos (300) m², englobando todos los usos.</i>	300 m ² (máximo)
Superficies cubiertas no cerradas	Art. 65 del P.G.O.U.	<i>Las superficies cubiertas no cerradas no computarán a los efectos de edificabilidad, siempre que su superficie máxima no exceda de los 300 m.² y su altura máxima no supere los 5,50 m. medidos desde la rasante definitiva del viario hasta la cara inferior de la formación.</i>	Marquesina <300 m ² y 5,50 m. de altura
Altura mínima libre de piso	Art. 65	3,50 m.	3.50 m (se definirá en el Proyecto)
Túneles de lavado	Art. 65	<i>Los túneles de lavado automático y los de autolavado y los de lavado manual asistido no computarán a efectos de edificabilidad. Sin embargo, la superficie cubierta destinada a lavado de vehículos no podrá superar el 15% de la superficie de parcela afectada por el uso de Estación de Servicio.</i>	4 boxes de lavado manual y uno de autolavado, superficie =271,44< 688,05 (15% de 4.586,97)

Dotación de aseos	Art. 35.	5) Aseos al servicios del público en uso de servicios del automóvil: a) Con tres o más surtidores: Dispondrán como mínimo de un aseo por cada sexo, dotado de inodoro y lavabo, con vestíbulo de independencia. 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.	2 aseos; uno por cada sexo con 3 inodoros cada uno.
-------------------	----------	--	---

II.3 CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE:

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	
SUPERFICIE DE PARCELA	4.586,97 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (1m ² /m ²)	4.586,97 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA USO E.DE SERVICIO (Art.65 PGOU)	300,00 m ²
ÁREA AJARDINADA CON ACONDICIONAMIENTO VEGETAL > 10%	459,32 m ²
SUPERFICIE VIALES INTERIORES	2.762,95 m ²
SUPERFICIE CUBIERTA DESTINADA A LAVADO DE VEHÍCULOS < 15%	271,44 m ²
SUPERFICIE CAMINO	580,73 m ²
SUPERFICIE DE CESIÓN	212,53 m ²
VIAL DE ACCESO (provisional)	264,11 m ²
PLAZAS DE APARCAMIENTO	32

*SERVIDUMBRE AERONÁUTICA

La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Burgos. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos que afectan a dicho ámbito, 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.

Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del decreto 584/72 en su actual redacción.

II.4 ANÁLISIS DE RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS. A Efecto del cumplimiento del Artículo 12, apartado 1, de la Ley 4/2007, de 28 de Marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León:

Artículo 12.- La Ordenación del territorio y el urbanismo como prevención de los riesgos

1. Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos. A estos efectos el informe deberá ser solicitado tras la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico o en el período de información pública en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial.

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

-RIESGO DERIVADO DEL TRANSPORTE DE MERCANCÍAS PELIGROSAS POR FERROCARRIL.

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

La distancia de los surtidores previstos al apartadero existente del Ferrocarril es de más de 80 m. y además este apartadero está prácticamente en desuso y en cualquier caso no es apto para mercancías peligrosas.

-RIESGO DERIVADO DEL TRANSPORTE POR CARRETERA.

La Estación de Servicio se encuentra ubicada frente a la calle La Demanda.

Esto es un vial urbano y no tiene carácter de carretera.

A este respecto, El informe de fecha 23 de Mayo del Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos de la Gerencia Municipal de Fomento del Ayuntamiento de Burgos, al Estudio de detalle presentado decía:

Con relación a los accesos a la gasolinera, al tratarse de una parcela de actividades económicas de entorno (AEE) considero que no resulta de aplicación en el Artículo 64.2) puesto que la calle Demanda no es una carretera....

Por tanto, no existe riesgo derivado del transporte por carretera en la parcela ámbito del Estudio de Detalle.

· RIESGO DERIVADO DE POSIBLES INUNDACIONES:

Según el Plan de Protección Civil ante en Riesgo de Inundaciones en la Comunidad autónoma de Castilla y León (INUNCYL) publicado en el BOCYL el 3 de marzo de 2010, y teniendo en cuenta la Cartografía de Peligrosidad y Riesgos de Inundaciones del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables según RD 903/2010, de evacuación y gestión de riesgos de inundación, se observa que en la parcela que nos ocupa NO EXISTE RIESGO POR PELIGROSIDAD DE ORIGEN FLUVIAL NI ESTÁ EN ZONA INUNDABLE.

Así se puede observar en la imagen que se acompaña, extraída del citado SISTEMA NACIONAL DE CARTOGRAFÍA DE ZONAS INUNDABLES.



peligrosidad por inundación fluvial T=10 100 años

· RIESGO DE INCENDIOS FORESTALES:

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

La parcela ámbito del presente Estudio de Detalle presenta un riesgo NULO de incendios forestales al no existir ninguna masa forestal cercana.

II.5 JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS DE CALIDAD ACUSTICA APLICABLE.

Conforme a lo establecido por la Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones y en el Mapa Estratégico del Ruido.

El punto 4 del Artículo 6 de la ordenanza dice:

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

No se estima necesaria la redacción de Estudio Acústico ya que en el presente Estudio de Detalle no se modifica el uso pormenorizado, además es Uso previsto no supone un especial impacto acústico en la Zona cuyo carácter principal es Industrial-terciario y está lejos de zonas residenciales.

Según se observa en el Plano de Ordenación P09-Zonificación Acústica, la parcela se ubica en Área Ruidosa (industrial).

La actividad cumplirá con los límites establecidos en la Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones y en el Mapa Estratégico del ruido, siendo aplicable en la construcción de la edificación todos los parámetros del Código Técnico de la Edificación CTE-DB-HR, así como la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

II.6 RESUMEN EJECUTIVO

El presente Estudio de Detalle se redacta con el objetivo de definir la ordenación detallada de la parcela de suelo Urbano consolidado.

De acuerdo con el artículo 136 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el presente Estudio de Detalle contiene todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones.

El presente Documento se redacta cumpliendo todos los condicionantes del artículo 65 del P.G.O.U. de Burgos.

Con lo especificado en la presente documentación escrita (Memoria informativa y Memoria Vinculante) así como en los planos que se acompañan, queda, a juicio del técnico que suscribe suficientemente definido este Estudio de Detalle y procede, por tanto, su tramitación por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos hasta su aprobación definitiva.

En Burgos, a 8 de marzo de 2.018

LA PROPIEDAD

EL ARQUITECTO

ANEXO 1

Copia de la alegación presentada a la aprobación inicial del P.G.O.U. de Burgos y la Resolución a la misma. (Se estimó la definición de la alineación y se desestimó la posibilidad de que se modificara la Norma zonal para que los estudios de detalle establecieran con libertad la posición de la edificación).

ALEGACIÓN

A la Aprobación del Documento relativo a los trabajos de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos previo a su aprobación provisional, publicada en el Boletín oficial de Castilla y León de fecha Jueves, 2 de febrero de 2012

Parcela en la C/Juan Ramón Jiménez sin nº PENTASA III.

Promotor: INVER MANHER S.A

Don José Luis García Velázquez, Arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este y con domicilio profesional en Burgos C/ Vitoria 17 9º 902, y D.N.I 13133073 G, actuando por encargo de la Compañía Mercantil INVER MANHER S.A representada por Doña María del Mar Gómez-Pallete Moliner, con domicilio en C/ Villagarcía de Campos, 18 "Villa Pilar.

Visto, que en el Boletín oficial de Castilla y León de fecha Jueves, 2 de febrero de 2012 se publica anuncio relativo a la Aprobación del Documento relativo a los trabajos de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos previo a su aprobación provisional y se somete la documentación a información pública, proceden a formular la siguiente

ALEGACIÓN:

Antecedentes:

La alegante, es propietaria de la parcela incluida en la cuarta fase del conjunto de naves industriales Complejo PENTASA-III del cual forma parte. Está situada en la calle Juan Ramón Jiménez sin número.

La parcela forma parte del complejo PENTASA-III y tiene acceso rodado por calle particular de dicho complejo.

Según título, la superficie de la parcela es de 4.586 m²

Según el documento aprobado y publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León con fecha Jueves, 2 de febrero de 2012 la parcela está clasificada como suelo urbano consolidado NORMA ZONAL AEE1, y además afectada por el VGN-14 "Conexiones Federico García Lorca- Bureba- Alcalde Martín Cobos.

La nueva ordenación, modifica de **forma sustancial** la establecida para la parcela, por el “Documento de Revisión y Adaptación del Plan general de Ordenación Urbana de Burgos, aprobado inicialmente el día 15 de Enero de 2010.

Fundamentos de la alegación:

La alegación se concreta en dos aspectos:

- 1- En cuanto a la delimitación
- 2- En cuanto a la ordenación.

1-En cuanto a la delimitación:

La parcela tiene según título, una superficie de 4.586 m², parte de esta superficie, se encuentra vallada.

En el Documento de Revisión y Adaptación del Plan general de Ordenación Urbana de Burgos, aprobado inicialmente el día 15 de Enero de 2010, se clasificaba la parcela como SUC con norma zonal AEE y con la Alineación situada por la acera del nuevo vial de penetración hasta la rotonda de nueva creación situada en la calle de la Demanda.

Este vial y la rotonda YA están ejecutados (Forman parte del Bulevar Ferroviario).

Con ello la parcela referida, quedaba en su totalidad dentro de la alineación y afectada por la norma zonal AEE.

Pues bien, en el Documento presentado ahora, con fecha Jueves, 2 de febrero de 2012 se define la Actuación de la Red Viaria VGN-14 “Conexiones Federico García Lorca- Bureba- Alcalde Martín Cobos.” que planta una rotonda de conexión con la calle alcalde Martín Cobos y una vía de dos carriles con mediana, aparcamientos y aceras a ambos lados.

En el plano correspondiente al VGN -14 del documento, en su apartado de “Actuaciones en la Red Viaria” se observa cómo pese a definir de manera detallada la planta y altimetría del este vial, la ALINEACIÓN se separa de la línea límite del vial y se marca una zona ajardinada que entra incluso por dentro de la alineación.

Parece, por los planos que ésta alineación discurre por la actual valla de la parcela, no obstante la superficie vallada no se corresponde con la del título ya que, al estar colindantes las vías del ferrocarril, hubo que respetar en su día una distancia de servidumbre a las citadas vías a la hora de vallar la parcela.

Dando por válido el trazado de éste vial, lo lógico sería, que la alineación, (es decir la *“Línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos”* según el Art 132 de la Normativa del P.G.O.U) discurriera por en el límite de este vial, es decir por la línea de acera, con lo que, por otra parte se respetaría la superficie de parcela original según título, definida por ésta alineación.

*En los PLANOS 1, 2 Y 3 que acompañan al presente escrito, se detalla la situación actual y la propuesta de corrección de la alineación, llevándola por la línea exterior de la acera del vial proyectado (Los planos toman como base los planos correspondientes del Plan General ; Ordenación detallada en suelo urbano y Actuaciones de la Red Viaria VGN 14)

2-En cuanto a la CLASIFICACIÓN Y ORDENACIÓN:

En el Documento de Revisión y Adaptación del Plan general de Ordenación Urbana de Burgos, aprobado inicialmente el día 15 de Enero de 2010 se clasificaba la parcela como SUC con norma zonal AEE: Actividad económica en entorno urbano. Esta Norma establecía:

Art 310

Régimen de la nueva edificación en caso de transformación urbanística:

1 será precisa la tramitación de un estudio de Detalle que contenga la propuesta de la nueva ordenación y un estudio de movilidad que tenga en cuenta los efectos del nuevo esquema de usos sobre la estructura viaria urbana de todo el ámbito de la Norma Zonal y de su entorno afectado .

En este caso, se establecía una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 100% de la parcela neta.

Es decir, que en la parcela referida y, dado que tiene frente al bulevar se tramitaría un estudio de detalle pudiendo, una vez solucionados los viales interiores, (La parcela se apoya ya en el viario de Pentasa III ya que forma parte de él) , ocupar EL 100% DE LA PARCELA NETA, sin retranqueos preestablecidos, lo cual, en una parcela tan alargada permitía materializar el aprovechamiento de manera correcta.

Sin embargo, en el Documento aprobado ahora, con fecha Jueves, 2 de febrero de 2012 se modifica por completa la Norma Zonal.

Ahora la parcela se clasifica con la Norma Zonal AEE-1 .Actividad económica en entorno urbano en grado-1

Esta Norma Zonal dice:

3) Condiciones en caso de actuaciones que afecten a una superficie de parcela mayor de 2000 m² o que incluyan suelos destinados a viarios interiores que tengan la consideración de obras de nueva edificación y/o cambio de uso:

a) Será precisa la tramitación de estudios de detalle, cuyos ámbitos se delimitarán en el propio instrumento de desarrollo, de acuerdo con las siguientes reglas:

i) Cuando se actúe sobre las manzanas con frente al bulevar previsto por la variante ferroviaria así como por las actuaciones que den frente a viarios principales, el ámbito del estudio de detalle abarcará al menos la primera fila de manzanas con frente a dichos viarios con el objeto de armoniar la ordenación de volúmenes de la fachada a los mismos

ii) En el resto del ámbito del grado, los estudios de detalle se realizarán por manzanas completas aisladas o en grupos.

iii) Se entienden, a estos efectos por manzanas los espacios edificados comprendidos entre los viarios interiores de parcela.

la edificabilidad que se establece, en este caso es de 1m²/m² con una ocupación máxima sobre rasante del 60% del ámbito del Estudio de detalle.

vi) Regulación de retranqueos: el retranqueo a los linderos laterales y de testero de fondo será como mínimo, de 5 metros y a la alineación exterior será de diez (10) metros. En los casos asimilables a industria nido, las alineaciones en las que se agrupen las naves se retranquearán al menos 5m. de todos los linderos de los nuevos lotes resultantes, siendo este retranqueo adicional al establecido al principio de este párrafo. Deberá ordenarse el espacio libre resultante, teniendo en cuenta básicamente, los requerimientos de circulación, accesos a las edificaciones, espacios de maniobras y aparcamientos, admitiéndose la constitución de comunidades y la división horizontal.

En la parcela que nos ocupa, al ser su superficie superior a 2.000 m², sería preceptiva la tramitación de un estudio de detalle.

Al tener frente al *bulevar*, el retranqueo exigido en su lado sur, sería de 10 m, (al norte se integra en la trama viaria de PENTASA III)

Con el retranqueo establecido (10 m. a alineación principal y 5 a linderos), resulta prácticamente imposible materializar un aprovechamiento razonable en la parcela tal y como queda reflejado en el **PLANO 2 de la presente alegación**

Era, por tanto mucho más adecuado para la parcela, el régimen establecido en el documento aprobado inicialmente en 2010 que decía:

...será precisa la tramitación de un estudio de Detalle que contenga la propuesta de la nueva ordenación y un estudio de movilidad que tenga en cuenta los efectos del nuevo esquema de usos sobre la estructura viaria urbana de todo el ámbito de la Norma Zonal y de su entorno afectado .

En este caso se establecía una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 100% de la parcela neta.

Con estas premisas, aprobadas inicialmente y sin mediar alegación para cambiar la ordenación de esos terrenos, el técnico que suscribe realizó un anteproyecto de edificación de uso terciario ordenando convenientemente los accesos, materializando el aprovechamiento y planteando una edificación de calidad que dignificara el frente de PENTASA al nuevo Bulevar).

Se adjuntan planos de dicho ANTEPROYECTO, únicamente a título indicativo, que contrastan con la imposibilidad de materialización razonable del aprovechamiento de la nueva ordenación aprobada.

A este respecto, hay que decir además que el Art. 40 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece:

Artículo 40. Derechos en suelo urbano consolidado ²⁴

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes derechos:

*a) A completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.
b) A edificar las parcelas que hayan alcanzado o recuperado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:*

1º. Corresponde a los propietarios el aprovechamiento real, que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de sus parcelas.

2º. No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente el aprovechamiento real, solamente corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento real anteriormente previsto más el 90 por ciento del incremento.

3º. Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien sobre los solares que resulten de una actuación aislada. Cuando no sea posible, el Ayuntamiento debe compensar el aprovechamiento no materializable mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo, o bien modificar la ordenación detallada justando las alineaciones o aumentando el volumen edificable de forma que los propietarios puedan materializar todo su aprovechamiento.

Con la nueva ordenación resulta imposible materializar el aprovechamiento de la parcela

Por todo lo anteriormente expuesto:

SOLICITAN:

Se corrija la alineación en la forma en que se indica en los PLANOS 2, 3 Y 4 de la presente alegación (Cuyas bases son los planos de ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO Y ACTUACIONES DE LA RED VIARIA del documento aprobado), llevándola por la línea de acera del vial VGN 14 (eliminando la errónea trama de zonas ajardinadas que incluso entra por dentro de la alineación grafiada e incluso de la parcela vallada).

Se admita, en esta Norma Zonal, o al menos en la parcela que nos ocupa la posibilidad de Redactar el Estudio de detalle con la propuesta de la nueva ordenación y, estableciendo una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 100% de la parcela neta tal y como se establecía en el documento de Revisión y Adaptación del Plan general de Ordenación Urbana de Burgos, aprobado inicialmente el día 15 de Enero de 2010 sin retranqueos obligatorios que imposibiliten materializar su aprovechamiento.

Se acompañan los siguiente planos descriptivos:

1 PLANO COMPARATIVO DE LA ORDENACIÓN DE LA PARCELA SEGÚN EL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE CON FECHA 15 DE ENERO DE 2010 Y SEGÚN PLANO DE LA ORDENACIÓN APROBADA CON FECHA JUEVES, 2 DE FEBRERO DE 2012.

2-PLANO DESCRIPTIVO DE LA OCUPACIÓN MÁXIMA EN LA CONDICIONES AHORA APROBADAS.

3, 4 y 5 PLANOS CON LA ALINEACIÓN PROPUESTA (CON BASE LOS DE ORDENACIÓN DETALLADA ENSUELO URBANO Y LOS DE DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DEL VIAL VGN14 DEL DOCUMENTO APROBADO)

ANEXO: ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN DE USO TERCIARIO SEGÚN ORDENACIÓN ESTABLECIDA POR LA APROBACIÓN INICIAL (QUE AHORA RESULTA IMPOSIBLE DE MATERIALIZAR).

Para que así conste, y surta los efectos oportunos, firma la presente alegación.

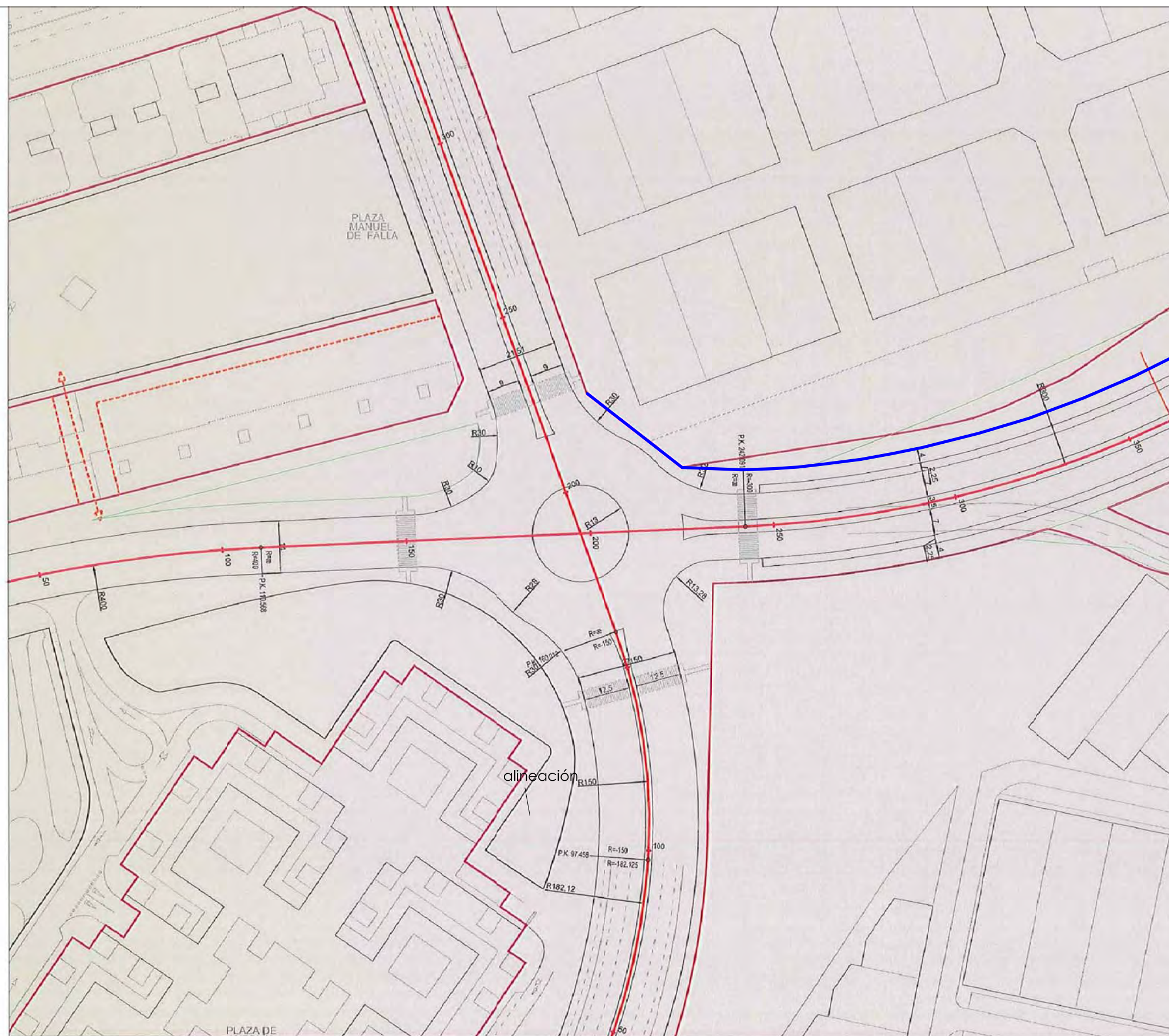
En Burgos, a 1 de Marzo de 2012.

José Luis García Velázquez
ARQUITECTO



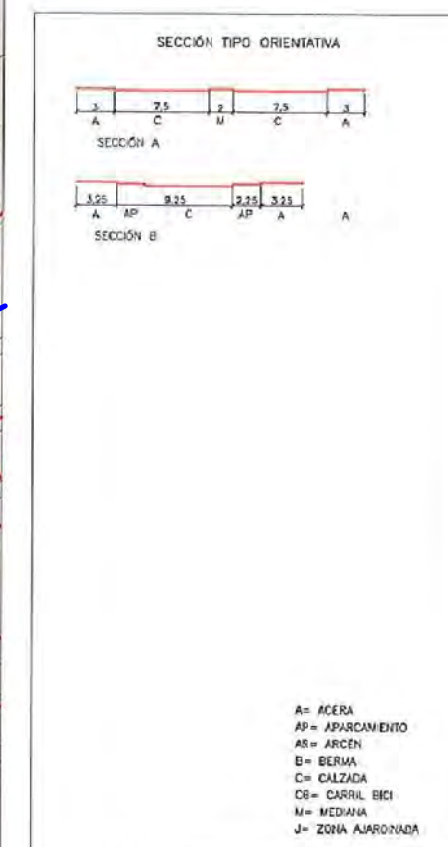
 ocupación máxima con los retranqueos establecidos por la norma zonal (hace imposible materializar el aprovechamiento)

plano 2



CLASIFICACIÓN DE SUELO	
S-nº/SUZ	SUELO URBANO
S-nº/SUZ	SUELO URBANIZABLE P.G.-59
S-nº/SUZ	SUELO URBANIZABLE PROPUESTO

OTROS	
	LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
	S.G. AEROPORTUARIO
	ÁMBITO SUPRAMUNICIPAL C.A.E.
	ÁMBITO SUPRAMUNICIPAL P.T.



E: 1/1000 0 5 10 15 20 25 (1 de 5)

GERENCIA DE FOMENTO

BURGOS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
Y PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE BURGOS

APROBACIÓN PROVISIONAL
Diciembre 2011

ACTUACIONES DE LA RED VIARIA
CONEXIÓN FEDERICO GARCÍA LORCA - BUREBA -
ALCALDE MARTÍN COBOS
DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
VGN-14

alineación PROPUESTA (discurre por el límite de la acera proyectada en el vial VGN14)

ANEXO 2

Certificación registral de la parcela



Certificación Registral expedida por

REGISTRADOR **CARLOS ALFARO ROA**

Registrador de la Propiedad de **BURGOS Nº 3**

correspondiente a la solicitud formulada por

SOLICITANTE **INVER- MANHER SA**

con DNI/CIF: **A47063797**

Interés legítimo alegado: **El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca**

Identificador de la solicitud: **U08ZU29U**

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta certificación

Su referencia: **PARCELA BURGOS**



CARLOS ALFARO ROA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE BURGOS Nº 3, PROVINCIA DE BURGOS, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE BURGOS.

C E R T I F I C O: Que en vista de lo solicitado en la precedente instancia que fue presentada telemáticamente el día 24 de septiembre de 2015, causando el asiento 1924 del diario 56; HE EXAMINADO los libros de este Registro de la Propiedad de mi cargo y de ellos resulta:

PRIMERO.- Que la finca **32.896**, con código IDUFIR **09015000365807**, de **BURGOS-3**. Se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:

URBANA.- DOSCIENTOS NOVENTA: Franja de terreno sin edificar, a la derecha de las naves, señalada con la letra "A", en la calle de nueva apertura paralela a la de Juan Ramón Jiménez. Ocupa una extensión superficial de 4.586 m². Y **LINDA:** Norte, calle particular de la urbanización; Sur y Oeste, ferrocarril Madrid-Irún; y Oeste, calle particular perpendicular a la de Juan Ramón Jiménez. **CUOTA-VALOR:** 0,0071%.

SEGUNDO.- Que la descrita finca consta actualmente inscrita, en pleno dominio, a favor de la mercantil **"INVERMANHER S.A."**, con C.I.F. **A47063797**, que la adquirió por compra a la "Sociedad Anónima de Construcciones Pentasa-2", según resulta de escritura nº 1.974, otorgada en Burgos, el veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa, ante el Notario Sr. Fernández, que motivó la inscripción 2ª de fecha veintiuno de enero de mil novecientos noventa y uno, al folio 71 del libro 346, tomo 3679 del archivo.

TERCERO.- Que la finca de que se certifica se encuentra **LIBRE DE CARGAS**.

ASIENTOS DE PRESENTACION PENDIENTES

SIN ASIENTOS PENDIENTES

Burgos, a **veintiocho de septiembre de dos mil quince**.

De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de diciembre, el titular de los datos, por sí o por su mandatario o representante, ha prestado su consentimiento inequívoco, y queda informado de los siguientes extremos:

1. De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado:

a) "Registro de la Propiedad", del que es responsable este Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento es el previsto por la legislación vigente:

Artículo 1 de la Ley Hipotecaria: "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles";

Artículo 32 de la Ley Hipotecaria: "Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero";

Artículo 607 del Código Civil: "El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos";

Artículo 221 de la Ley Hipotecaria: "Los Registros serán públicos para quién tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos".

b) "BCIR FLOTI" (Base de datos Central de índices Registrales/Fichero Localizador de Titularidades Inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro, y cuyo encargado del tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática, "para facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado siempre que exista interés en el peticionario". (artículo 398.c.2 del Reglamento Hipotecario).

2. De lo establecido por el Apartado Sexto de la Instrucción de la DGRN, dependiente del Ministerio de Justicia, de 17-2-1998, en la que se especifica que "Las solicitudes de



publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años".

3. De que la política de privacidad de los Registros de la Propiedad le asegura el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación, información de valoraciones y oposición, en los términos establecidos en la legislación vigente, pudiendo utilizar para ello el medio de comunicación que habitualmente utilice con este Registro, y de que el mismo ha adoptado los niveles de seguridad de protección de los Datos Personales legalmente requeridos, y ha instalado todos los medios y medidas técnicas y organizativas a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos, cuyo secreto y confidencialidad garantiza.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por **CARLOS ALFARO ROA** registrador/a del Registro de la Propiedad de **BURGOS N° 3** el día **veintiocho de septiembre de dos mil quince**.



(*) C.S.V. : 20901599925EF251

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

