

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U DE BURGOS EN PARCELA URBANA CON ORDENACIÓN DETALLADA, PARA UNIDAD DE SUMINISTRO DE CARBURANTES, EN N-1, JUNTO A VIAL DE ACCESO A HIPERCOR (BURGOS)

INDICE:

I- MEMORIA INFORMATIVA:

DATOS DEL ENCARGO:

- I.1 AUTOR DEL ENCARGO
- I.2 AUTOR DEL TRABAJO
- I.3 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
- I.4 CONTENIDO DEL DOCUMENTO
- I.5 EMPLAZAMIENTO, ÁMBITO Y DELIMITACIÓN
- I.6 INFORMACIÓN CATASTRAL
- I.7 TOPOGRAFÍA
- I.8 DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES-URBANIZACIÓN
- I.9- SITUACIÓN URBANÍSTICA
- I.10-MARCO LEGAL
- I.11 PROPIEDAD DEL SUELO

II-MEMORIA VINCULANTE

- II.1-DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
- II.2- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- II.3-ORDENACIÓN Y VARIABLES URBANÍSTICAS
- II-4 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS
- II.5 CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL
- II.6 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS
- II.7 RESUMEN EJECUTIVO

III PLANOS:

I-PLANOS DE INFORMACIÓN

- I1-SITUACIÓN
- I2-EMPLAZAMIENTO-PGOU NORMATIVA
- I3-ORDENACION DE TALLADA VIGENTE
- I4- PARCELA ESTADO ACTUAL TOPOGRAFÍA
- I5-SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS Y RADIOELÉCTRICAS
- I6-PGOU ESTADO ACTUAL
- I7-PGOU ESTADO MODIFICADO
- I8-INSTALACIONES-SERVICIOS

O-PLANOS DE ORDENACIÓN:

- O1-ACCESOS Y CIRCULACIONES
- O2-ALINEACIONES Y RASANTES
- O3-ZONIFICACIÓN Y CESIONES
- O4-OCUPACIÓN-SECCIONES
- O5-IMPLANTACIÓN (orientativo)

I-MEMORIA INFORMATIVA:

I.1-AUTOR DEL ENCARGO:

Se redacta el presente documento por encargo de la Compañía Mercantil BICALIA GESTIÓN S.L con domicilio social en calle Barrio Jimeno número 5, entreplanta 09001 BURGOS, con C.I.F. número B-09241688. Está representada por su administrador Isidro Florencio Juárez Moral, con D.N.I 13.072.092K

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 DE LA MODIFICACIÓN:

Este documento tiene por objeto una doble finalidad; Por un lado se plantea, la modificación de uso, que pasa de “Terciario de Hospedaje en edificio exclusivo” a **USO SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL**

En consecuencia, por otro lado se modifican las determinaciones de ordenación detallada de la parcela ámbito, heredadas del anterior planeamiento detallado, cambiándolas por una ordenación detallada acorde a su nuevo uso, que permita la implantación correcta de una Unidad de suministro de carburantes.

Además se modifica ligeramente la alineación del P.G.O.U en la parcela para que coincida con la definida en una modificación del P.G.O.U que la Gerencia de Fomento del Ayuntamiento de Burgos está preparando, según lo acordado con los servicios técnicos del propio Ayuntamiento.

I.4-CONTENIDO DEL DOCUMENTO:

Como ya se ha dicho, el presente documento se trata de una modificación del P.G.O.U por lo que tiene que cumplir lo especificado en el RUCYL ART. 169.

ART. 169.

1. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.

b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3º. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos.

Además, al contener las determinaciones de Ordenación detallada, este documento ha de cumplir lo establecido para este tipo de documentos (Estudios de detalle) en el Art. 136 del Reglamento

1. Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. Asimismo se hará referencia a los siguientes aspectos:

a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

b) En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

c) En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

2. Además de la Memoria vinculante, los Estudios de Detalle en sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir al menos los siguientes documentos:

a) Los documentos de información, anexos sin carácter normativo escritos y gráficos, estos últimos a escala mínima 1:1.000, comprensivos de toda la información necesaria para servir de soporte a las determinaciones del Estudio de Detalle, haciendo referencia a las características, elementos y valores relevantes de su ámbito, y al menos a los siguientes:

1º. Situación.

2º. Topografía.

3º. Otras características naturales, tales como suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.

4º. Estructura de la propiedad.

5º. Dotaciones urbanísticas existentes.

6º. Otros usos del suelo existentes.

7º. Determinaciones relevantes de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables.

8º. Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.

9º. El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes.

10º. Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados.

b) La normativa, que debe recoger las determinaciones escritas del Estudio de Detalle a las que se otorgue carácter normativo, organizadas en Ordenanzas de Uso del Suelo que incluyan todas las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidos.

c) Los planos de ordenación, que deben recoger las determinaciones gráficas del Estudio de Detalle a escala mínima 1:1.000 con claridad suficiente para su correcta interpretación, y al menos las siguientes:

1ª. Calificación urbanística.

2ª. Reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos.

3ª. Red de vías públicas, definidas por sus alineaciones y rasantes.

4ª. Servicios urbanos.

5ª. Delimitación de unidades de actuación.

d) El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El presente Documento cumple también lo establecido por el Artículo 19 del P.G.O.U.

Artículo 19. Estudios de Detalle

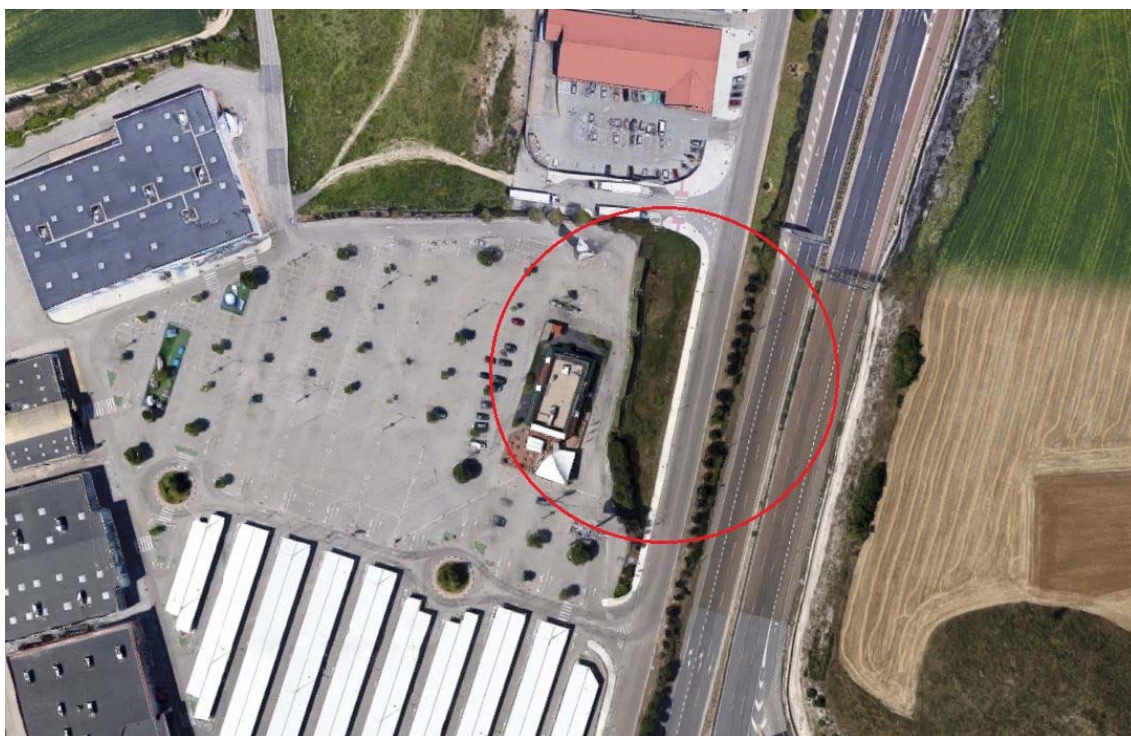
1) Los Estudios de Detalle tendrán los objetivos definidos en la legislación vigente. En el caso de que la ordenación detallada ya esté establecida en el planeamiento, los Estudios de Detalle pueden completarla y modificarla, en cuyo caso la memoria deberá detallar que no se alteran las condiciones de ordenación general previstas en Plan.

2) En todos los estudios de detalle:

- a) La memoria incorporará cuadro de características en el que se recoja la superficie edificable, ocupación del suelo, fondos edificables y alturas máximas resultantes de la ordenación propuesta.
 - b) En todo caso, habrá de justificarse el mantenimiento como mínimo de las superficies de dotaciones públicas preexistentes o previstas por el planeamiento general.
 - c) Los planos deberán reflejar el parcelario y, si el Estudio de Detalle contempla la ordenación de volúmenes, deberá incluir los perfiles de la edificación, con inclusión de la existente en las fincas colindantes.
- 3) En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara en cualquiera de los casos que contemplan tal figura en las Normas Zonales de Suelo Urbano, deberá definir:
- a) La ordenación de volúmenes, justificando las mejoras en la ordenación propuesta respecto a la preexistente, con atención especial a la relación con las fincas colindantes exteriores al ámbito del Estudio de Detalle.
 - b) La composición de las fachadas de calles y traseras en relación con las edificaciones colindantes

I.5- EMPLAZAMIENTO, ÁMBITO Y DELIMITACIÓN:

La parcela objeto de la presente Modificación Puntual es una parcela urbana que tiene 1.386,89 m² según levantamiento topográfico; es de forma alargada en dirección Norte-Sur y limita por el este con el vial de acceso al centro comercial Parque Burgos paralelo a la N1 en sentido Madrid.



LINDEROS:

NORTE : En línea curva, con el vial junto a LIDL (En su día, finca segregada 2^ª resto de la finca matriz según proyecto de parcelación)

SUR y OESTE: En línea poligonal con terrenos del centro Comercial PARQUE Burgos (Delimitado por un muro de Hormigón).

ESTE: En línea sensiblemente recta de 84,78 metros con el vial de acceso al Centro Comercial “Parque Burgos”.

La parcela se define gráficamente en el PLANO I4.

I.6- INFORMACIÓN CATASTRAL:

La parcela constituye una única unidad catastral con nº 2262018VM4826S0001ZX

GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
		DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE			
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 2262018VM4826S0001ZX			
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			
LOCALIZACIÓN: CR MADRID-IRUN [DIR. MADRID] 8[A] 09001 BURGOS [Burgos] [BURGOS]			
USO PRINCIPAL: Suelo sin edif.		AÑO CONSTRUCCIÓN: --	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --	
PARCELA CATASTRAL			
SITUACIÓN: CR MADRID-IRUN [DIR. MADRID] 8[A] BURGOS [Burgos] [BURGOS]			
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --		SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA: 1.390 Suelo sin edificar	

INFORMACIÓN GRÁFICA
E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

442,150 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Lunes, 30 de Marzo de 2020

- 442,150
- 442,100
- 442,150
- 4.685,500
- 4.685,450

Legenda:
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

I.7-TOPOGRAFÍA:

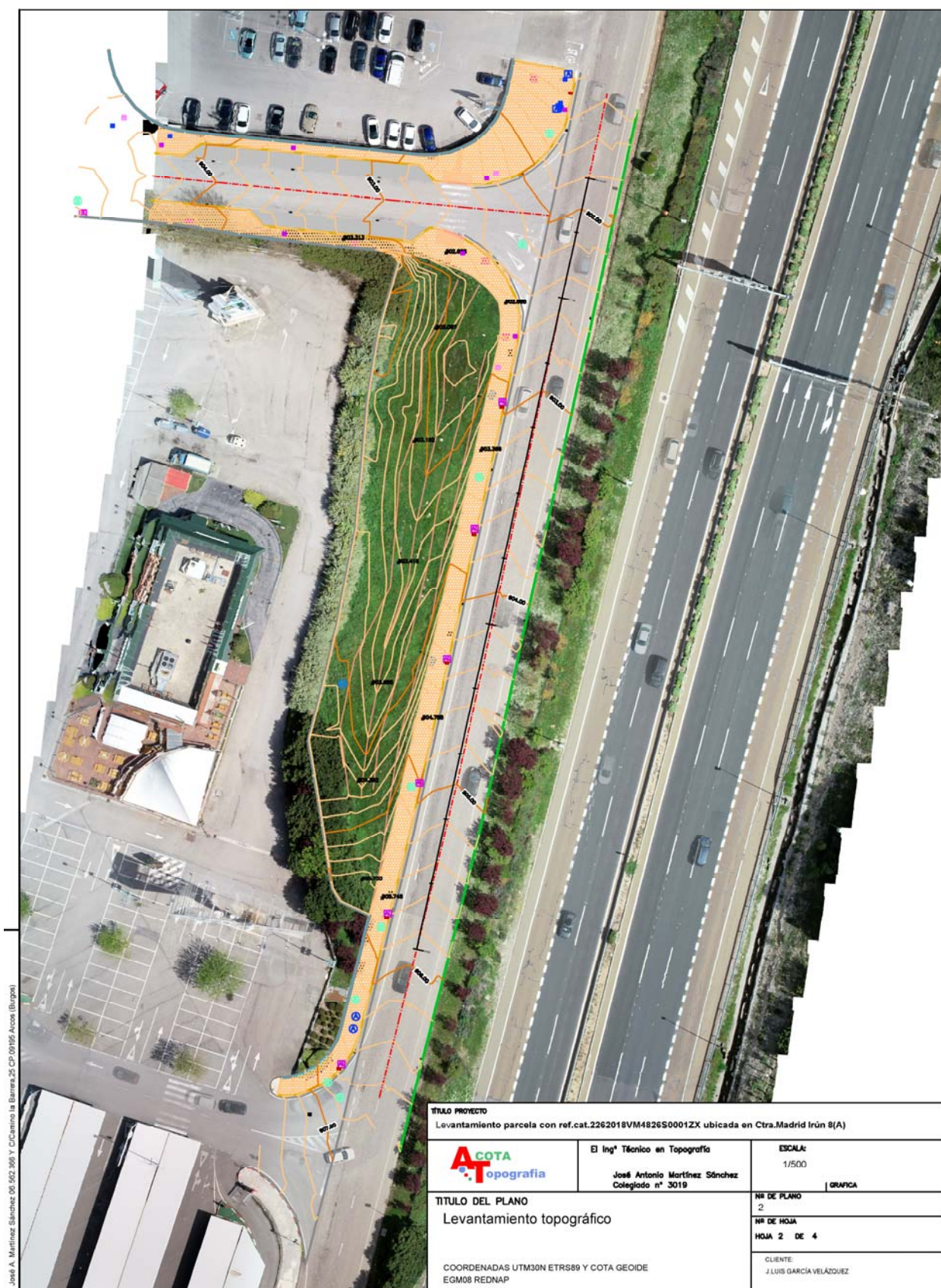
La parcela tiene un ligero desnivel ascendente Norte-Sur siguiendo el vial de acceso al Centro Comercial Parque Burgos

La máxima cota de la parcela en contacto con la acera que la circunda por el Este, se da en el extremo Norte de la misma, con una diferencia de cota entre ese extremo Norte y el sur de 3,71 m. Se adaptarán las rasantes interiores de la parcela para adecuarse a la entrada y salida prevista, tal y como se definen éstas en los planos del presente documento .

Los accesos, de entrada y salida desde el vial actual, se adecuarán a las cotas de éste.

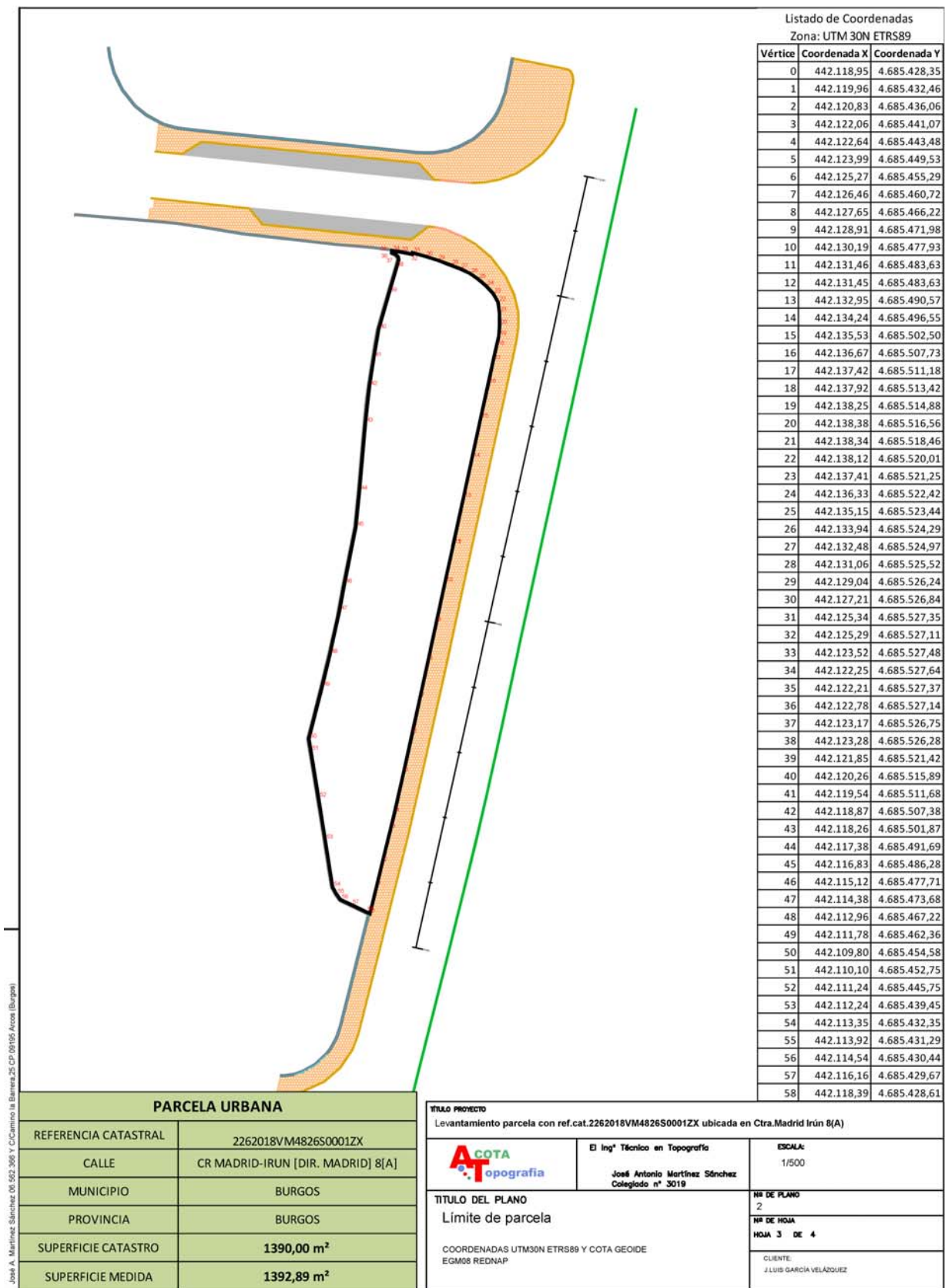
Se ha realizado un levantamiento topográfico detallado incluyendo los viales adyacentes y los servicios públicos existentes.

Se incluyen a continuación la topografía de la parcela y los puntos significativos de la misma en coordenadas UTM ETRS-89.



José A. Martínez Sánchez 06 502 566 Y CCamino la Barroja 25 CP 09195 Arcos (Burgos)

TÍTULO PROYECTO Levantamiento parcela con ref.cat.2262018VM482650001ZX ubicada en Ctra.Madrid Irún 8(A)		
	El Ingº Técnico en Topografía José Antonio Martínez Sánchez Colegiado nº 3019	ESCALA: 1/500
		GRÁFICA
TÍTULO DEL PLANO Levantamiento topográfico		Nº DE PLANO 2
		Nº DE HOJA HOJA 2 DE 4
COORDENADAS UTM30N ETRS89 Y COTA GEOIDE EGM08 REDNAP		CLIENTE: J.LUIS GARCÍA VELÁZQUEZ

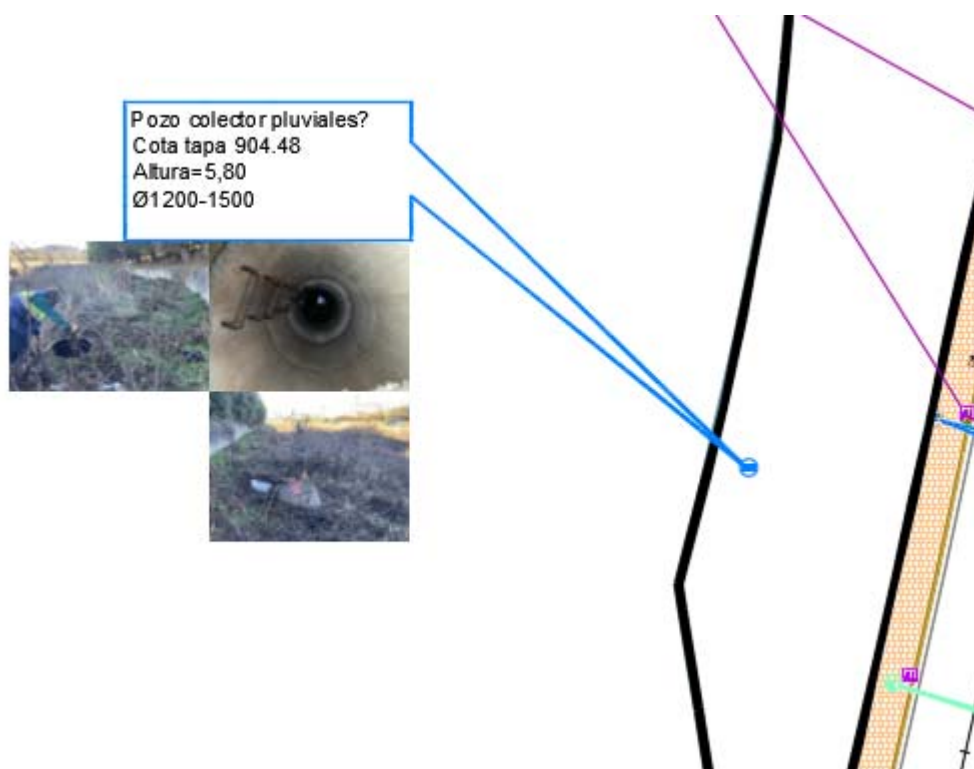


I.8- DOTACIONES EXISTENTES-URBANIZACIÓN

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. Así se refleja en el PLANO I6 “REDES EXISTENTES SERVICIOS PÚBLICOS” realizado según levantamiento topográfico detallado de la zona.

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 directamente a las redes que discurren por la acera según se señala en el citado plano

En la parcela, existe un colector que no pertenece a la red municipal de Aguas. Se han realizado comprobaciones y consultas con Carreteras, Confederación Hidrográfica del Duero y se han contrastado con los propios servicios de infraestructuras del Ayuntamiento.



Se concluye que se trata de un colector actualmente sin uso que es una reminiscencia de servicio para antiguas antiguas edificaciones que existían en la zona.

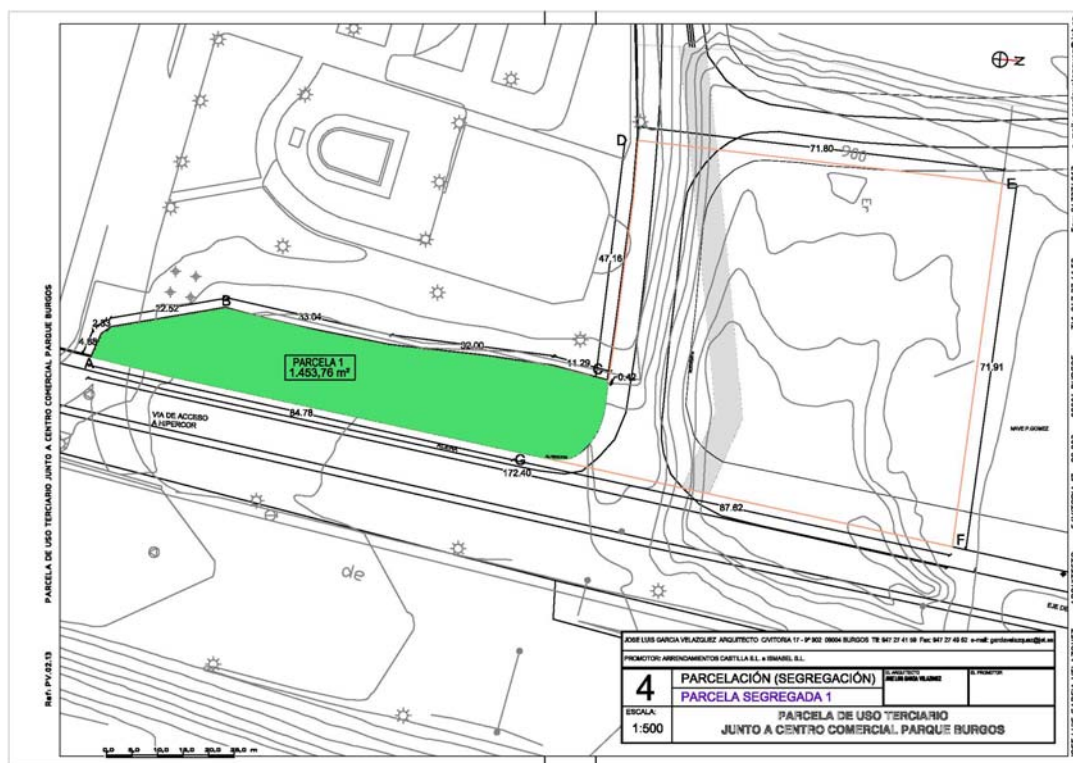
En la edificación de la Unidad de Suministro se procederá a su taponamiento y así constará en el Proyecto correspondiente

La urbanización se realizará siguiendo la Normativa del P.G.O.U. en cuanto a Condiciones generales de urbanización. En el Proyecto de edificación se presentará el correspondiente plano con el esquema de servicios urbanos existentes y las acometidas a los mismos.

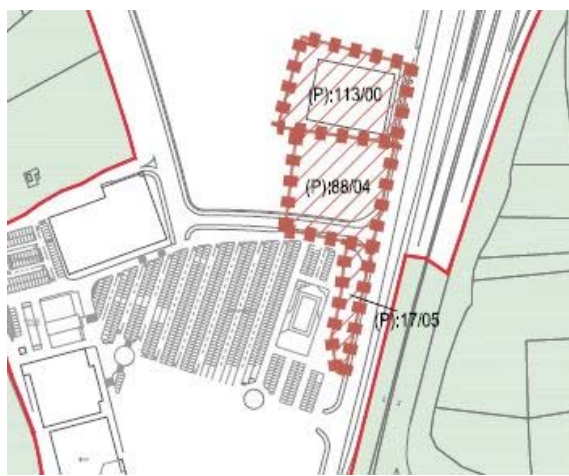
I.9- SITUACIÓN URBANÍSTICA:

La parcela urbana tiene su origen en el Proyecto de Parcelación (Segregación) de la parcela matriz en dos parcelas, que redactado en su día por el técnico que suscribe, fue aprobado el 20-04-2004

La parcela ámbito de esta Modificación Puntual es la parcela segregada 1, tiene una superficie de 1453,76 m² según este Proyecto de reparcelación.



Está calificada por el P.G.O.U de Burgos de 2014 (PO-7-14), como SUELO URBANO CONSOLIDADO, con la calificación de NZ PAM (Planeamiento asumido).



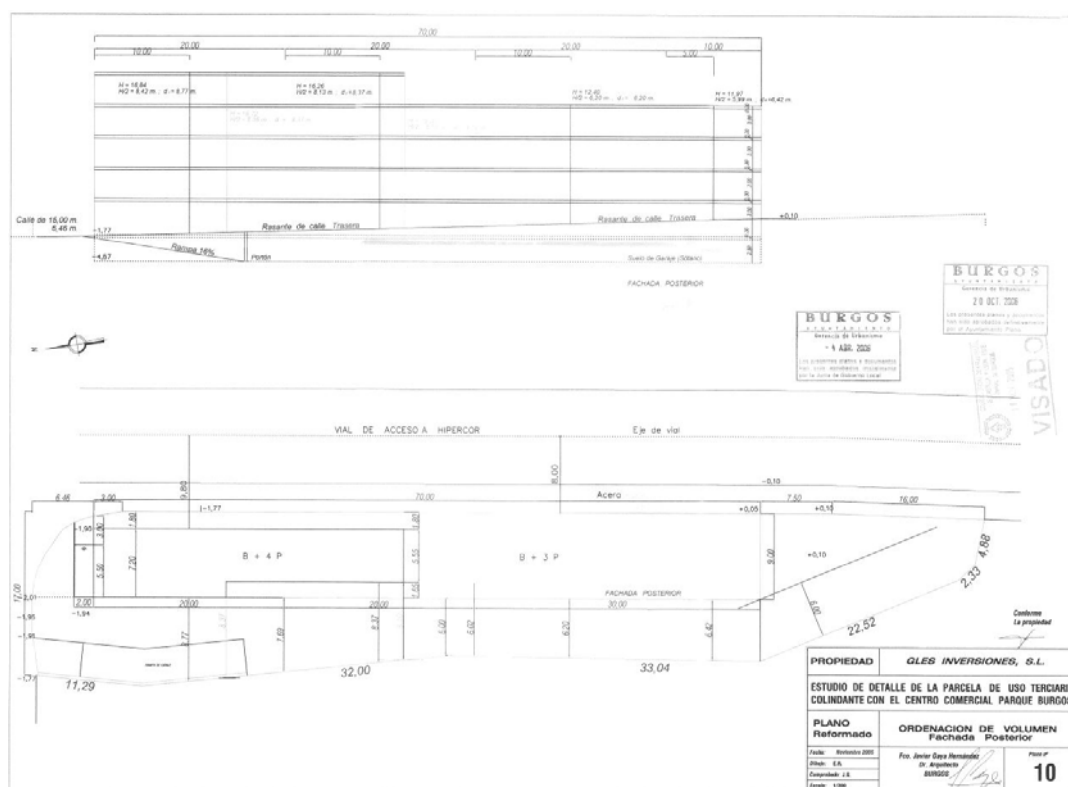
Esta calificación, (Artículos 360 y 361) del P.G.O.U en vigor), corresponde a las áreas grafiadas con el código PAM en el plano PO4 de ordenación detallada en suelo urbano.

Comprende ámbitos que han alcanzado la consolidación de la urbanización, mediante el desarrollo de actuaciones integradas o aisladas durante la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos de 1999 o su inmediato precedente

En cada una de las parcelas incluidas en el ámbito de la presente norma zonal se asumen las condiciones de ordenación detallada (alineaciones, rasantes, alturas y régimen de usos) definidas en el planeamiento de desarrollo de procedencia y las condiciones de ordenación general definidas en el planeamiento general que aquel desarrollaba, en todo aquello que no contradiga la normativa sectorial vigente. A estos efectos, se considerarán como parte del planeamiento de desarrollo asumido todos los instrumentos adicionales que hayan sido aprobados definitivamente con posterioridad para el mismo ámbito. En los ámbitos con calificación para uso de vivienda unifamiliar se podrá aplicar el Artículo 217.

En el plano PO4 del P.G.O.U, bajo el código PAM se identifica el número de expediente del instrumento de planeamiento cuya ordenación es asumida con el alcance anteriormente expuesto, en el caso que nos ocupa se corresponde con:

Estudio de Detalle 17.05 -ORDENANZA 10 (Actividades económicas terciarias) DEL P.G.O.U 1999. El estudio de detalle aprobado definitivamente para la parcela en Octubre de 2006 , promovido por GLES INVERSIONES establecía un uso hostelero en edificio exclusivo con una edificabilidad máxima de la parcela de 2.326,01 m² (1,6 m²e/m²).Por tanto, las condiciones de ORDENACIÓN DETALLADA vigentes en la parcela actualmente son las establecidas por ese Estudio de Detalle con uso hostelero.



1.10. MARCO LEGAL DE APLICACIÓN EN LA PRESENTE MODIFICACIÓN:

-LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

Aprobada por Ley 5/1999, de 8 de Abril (BOCyL 15/04/1999)
Modificada por Ley 21/2002, de 27 de Diciembre (BOCyL 30/12/2002)
Modificada por Ley 13/2003, de 23 de Diciembre (BOCyL 30/12/2003)
Modificada por Ley 13/2005, de 27 de Diciembre (BOCyL 29/12/2005)
Modificada por Ley 9/2007, de 27 de Diciembre (BOCyL 28/12/2007)
Modificada por Ley 4/2008, de 15 de Septiembre (BOCyL 18/09/2008)
Modificada por Ley 17/2008, de 23 de Diciembre (BOCyL 29/12/2008)
Modificada por Ley 9/2010, de 30 de Agosto (BOCyL 7/9/2010)
Modificada por Ley 19/2010, de 22 de Diciembre (BOCyL 23/12/2010)
Modificada por Ley 1/2012, de 28 de Febrero (BOCyL 29/2/2012)
Modificada por Ley 7/2014, de 12 de Septiembre (BOCyL 19/9/2014)

-REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

Aprobado por Decreto 22/2014, de 29 de Enero (BOCyL 2/2/2004)
Modificado por Decreto 99/2005, de 22 de Diciembre (BOCyL 26/12/2005)
Modificado por Decreto 68/2006, de 5 de Octubre (BOCyL 11/10/2006)
Modificado por Decreto 6/2008, de 24 de Enero (BOCyL 25/01/2008)
Modificado por Decreto 45/2009, de 9 de Julio (BOCyL 17/7/2009)
Modificado por Decreto 10/2013, de 7 de Marzo (BOCyL 13/3/2013)
Modificado por Decreto 24/2013, de 27 de Junio (BOCyL 13/7/2013)
Modificado por Decreto 32/2014, de 24 de Julio (BOCyL 28/7/2014)
Modificado por Decreto 7/2014, de 12 de Septiembre (BOCyL 19/9/2014)
Modificado por Decreto 6/2016, de 3 de Marzo (BOCyL 4/3/2016)

-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS

Orden FYM/221/2014, de 28 de Marzo, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la REVISION y ADAPTACION del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos. (BOCyL 10/4/2014)

-Ley 10/1998, de 5 de Diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

- Real Decreto 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

-Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

-Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, texto refundido de la Ley de Aguas.

-Ley de 16 de Diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

-Decreto de 26 de Abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de Expropiación Forzosa.

-Real Decreto Ley 6/2010, de 9 de Abril, de Medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo.

-Orden FOM/1572/2006, de 27 de Septiembre, por la que se aprueba la

Instrucción Técnica de Urbanismo 2/2006, sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).

-Orden FOM/1602/2008, de 16 de Septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León tras la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 15 de Septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

-Decreto 28/2010, de 22 de Julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.

-Orden FYM/238/2016, de 4 de Abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

-Ley 21/2013, de 9 de Diciembre, de Evaluación Ambiental.

-Ley 9/2014, de 9 de Mayo, General de Telecomunicaciones.

-Real Decreto 2591/1998, de 4 de Diciembre, sobre la ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su zona de Servicio.

-Ley 48/1960, de 21 de Julio, sobre Navegación Aérea.

-Decreto 584/72, de 24 de Febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decretos 2490/74, de 9 de Agosto, y 1541/2003, de 5 de Diciembre.

-Real Decreto 1838/2009, de 27 de Noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos.

-Real Decreto 1838/1998, de 4 de Diciembre, de Ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de Servicio. ORDEN FOM/926/2005, de 21 de Marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido en los aeropuertos de interés general.

-Decreto 62/2003, de 22 de Mayo, por el que se aprueba el Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de Burgos.

-Ley 4/2007, de Protección Ciudadana de Castilla y León.

I.11- PROPIEDAD DEL SUELO:

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle es propiedad de la Compañía Mercantil BICALIA GESTIÓN con domicilio social en calle Barrio Jimeno número 5, entreplanta 09001 BURGOS, con C.I.F. número B-09241688.

Se adjunta certificación registral de la parcela:



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BURGOS 4

Fecha de Emisión: VEINTIUNO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO

FINCA DE BURGOS Nº: 34217 IDUFIR: 09016000407504

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: PORCION DE TERRENO de naturaleza urbana, situado junto al centro comercial "PARQUE BURGOS" (parte Oeste de la finca), al SITIO de CAÑALES o CAMINO DE MADRID, en término municipal de Burgos, Carretera de Madrid-Irún Km. 8. Tiene una superficie de MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES CON SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, que linda: Norte, en línea curva de 28,87 metros, con resto de finca matriz; Sur y Oeste, en línea poligonal de tramos 4,88, 2,33, 22,52, 33,04, 32 y 11,29 metros, con terrenos del Centro Comercial Nuevo Burgos, delimitado por un muro de hormigón; Este, en línea sensiblemente recta de 84,78 metros, con vial de acceso al Centro Comercial Nuevo Burgos. Suelo urbano consolidado y regulado por la norma zonal 10.2 "Actividades Económicas Empresariales". REFERENCIA CATASTRAL: 2262018VM4826S0001ZX.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F./N.I.P.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
BICALIA GESTION SL	B09241688 /	4068	596	161	12
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compra.					

TITULO: COMPRA en escritura nº 807, otorgada en Burgos, el 30 de Mayo de 2.018, ante el notario JOSE-ALBERTO MARTIN VIDAL.

CARGAS

- AFECCIÓN. EXENTA DE TRANSMISIONES.

Afecta por cinco años, al pago de la liquidación complementaria por el impuesto de T.P. y A.J.D. Burgos a 13 de Marzo de 2014.

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Afecta por cinco años, al pago de la liquidación complementaria por el impuesto de T.P. y A.J.D. Burgos a 21 de Junio de 2018.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTIUNO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO, antes de la apertura del diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: 1. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. 2. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes. 3. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio. 4. En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

MUY IMPORTANTE: La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.



II MEMORIA VINCULANTE:

En el presente documento, se expresan y justifican los objetivos y propuestas de ordenación detallada de la presente Modificación puntual del P.G.O.U de Burgos.

En cumplimiento del Artículo 169. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, contiene las determinaciones adecuadas a su específica finalidad y consta de los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones; lo que se hace es sustituir las determinaciones de ordenación detallada del Estudio de Detalle en vigor con uso Terciario de Hospedaje en edificio exclusivo, por otras adecuadas al USO PREVISTO DE SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL dentro del “uso dotacional de comunicaciones” regulado por los artículos 63, 64 y 65 del P.G.O.U de Burgos en vigor.

La modificación contiene toda la documentación necesaria para este tipo de documentos en cumplimiento del Art. 136 del reglamento de Urbanismo de Castilla y León y el Art 19 del propio P.G.O.U de Burgos

Este documento establece la ordenación detallada y ordena volumétricamente la edificación y sus rasantes, con la definición de ocupación, volúmenes, ordenación de la circulación, urbanización y accesos.

II 1.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Se define en el presente documento la ordenación para la instalación de una UNIDAD DE SUMINISTRO de dos surtidores según lo estipulado en el Artículo 63 1).b del la Normativa del P.G.O.U de Burgos en vigor:

b) Unidad de Suministro: aquella instalación de venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes que cuenten con menos de tres surtidores.

II.2-JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL LA PRESENTE MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN DE SU INTERÉS PÚBLICO

El Estudio de detalle en vigor fue aprobado en Octubre del 2006 y asumido por el vigente P.G.O.U de Burgos de 2014; establecía en la parcela un uso Hostalero, para la implantación de un hotel con planta baja + 4 alturas agotando la edificabilidad de la parcela.

Desde el 2006 las circunstancias económicas han cambiado mucho; la crisis inmobiliaria que comenzó en el 2007 hizo que se abandonara la propuesta hostelera por ser inviable económicamente. La parcela lleva desde entonces (13 años) siendo un solar abandonado y sin uso.

No obstante, la situación de la parcela la hace muy adecuada para la instalación de una **Unidad de Suministro de Carburantes** como la que se proyecta, que daría un servicio importante al tráfico de vehículos de esa zona. Además de este servicio, se conseguiría, la urbanización y adecentamiento de una solar sin uso y con imagen de abandono sin afectar en absoluto a los usos previstos en parcelas colindantes.

Estos dos aspectos, acreditan, a juicio del técnico que suscribe, el interés público de la MODIFICACIÓN.

II.3-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.

USO: Se cambia el uso hostelero; Terciario de Hospedaje en edificio exclusivo, que pasa a ser USO DE SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL (A)

Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de Planeamiento

La presente modificación documento no afecta significativamente a la ordenación general definida en el planeamiento vigente (P.G.O.U 2014)

Únicamente modifica variables de ordenación detallada, y cumple por tanto lo establecido en el Artículo 169 y 170 del R.U.C y L y corresponde al Ayuntamiento su aprobación definitiva.

La ordenación detallada propuesta cumple todas las exigencias específicas correspondientes al Planeamiento en vigor que es el P.G.O.U de 2014, con carácter particular se desarrollan las condiciones que, en aplicación del Artículo 65 del P.G.O.U. , han de regir la ordenación detallada:

ALINEACIONES Y RASANTES:

La parcela está delimitada por una acera urbanizada en el Este al vial de Servicio de acceso a Hipercor y al Norte al vial que lo separa de la parcela ocupada por LIDL y por un muro de Hormigón en el resto.

La alineación establecida por el P.G.O.U en vigor, describe una curva abierta introduciéndose en la parcela y dejando una zona entre ésta y la acera. Es una pequeña superficie teóricamente de cesión, pero de poco sentido y difícil aprovechamiento.

Los técnicos de la sección de Fomento del Ayuntamiento de Burgos han aclarado que el propio Ayuntamiento es consciente de esta situación y que, en una modificación del P.G.O.U que están redactando ya se recoge (entre otros muchos aspectos del P.G.O.U) la alineación corregida.

Los propios técnicos del Ayuntamiento han facilitado al que suscribe dicha alineación, para que el presente documento y la futura modificación promovida por el Ayuntamiento coincidan.

Esta alineación y las rasantes de la parcela, se detallan gráficamente en el plano O2-ALINEACIONES Y RASANTES.

SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

El Artículo 65 de la Normativa del PGOU dice que *“la superficie cubierta y cerrada no será superior a 20 m², y tan sólo podrá acoger usos estrictamente al servicio propio de la Unidad de Suministro sin uso por el público, tales como almacén, pequeña oficina y/o aseo, siendo además obligatorio incluir en esta superficie un aseo público.”*

En aplicación de este Artículo, la superficie cubierta y cerrada propuesta, tiene menos de 20 m² destinados al servicio propio de la Unidad de Suministro sin uso por el público; se incluye en esta superficie un aseo público.

El mismo Artículo dice que *“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.”*

La ordenación propuesta incluye dos marquesinas (superficies cubiertas no cerradas) únicamente para proteger a los surtidores y que no superan los 5,50 m de altura medidos hasta la cara inferior de la cubierta.

USOS: En la parcela se establece el uso único de servicios del automóvil: Unidad de suministro: Este uso no ocupa más de 250 m² excluyendo accesos y circulaciones.

USO DE LA EDIFICACIÓN:

El uso de la edificación proyectada será el propio complementario al de la Unidad de Suministro, con almacén-oficina.

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

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

b) *Con un máximo de dos surtidores: Es obligatoria la dotación de al menos un aseo.*

La edificación prevista contará con un aseo de uso público situado en la superficie cubierta y cerrada y con acceso independiente, tal y cómo se refleja en los planos.

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

(2) Con un máximo de dos surtidores: capacidad para el estacionamiento de al menos tres (3) vehículos, con las dimensiones necesarias para permitir su uso por minusválidos.

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 en total 3 PLAZAS de aparcamiento para el uso Unidad de suministro.

En el conjunto del ámbito definido por la Ordenación detallada se sitúan un total de 4 plazas de aparcamiento en superficie accesibles 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 Unidad de Suministro.

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 inferior 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, es menor de 20 m².

La superficie de la marquesina (superficie cubierta no cerrada) es estrictamente la necesaria 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.

ACCESOS A LA PARCELA.

El acceso y la salida se realizan desde el vial de acceso al centro comercial Parque Burgos paralelo a la N-1 (en sentido Madrid), desde el que también se accede a la nave de Talleres Pedro Gómez y al supermercado LIDL por este vial.

La geometría y diseño, en ambos casos, tanto del acceso como de la salida se realizará, conforme a la definición para accesos a polígonos industriales establecida en la ordenanza de normalización de elementos constructivos del Ayuntamiento de Burgos.

En cumplimiento del artículo 64: Localización de elementos de servicios del automóvil, del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, en su apartado 2º dice....

".....la distancia mínima entre accesos de entrada y salida de la misma instalación se establece en 30 m., cuando ambos estén situados en la misma calle

La entrada y salida cumplen holgadamente esta distancia

ESTÉTICA-COMPOSICIÓN DE FACHADAS:

El diseño del conjunto guardará la imagen corporativa ; en cualquier caso la parcela es exenta y no existe relación con fachadas colindantes.

II.4 CUADRO DE CARÁCTERÍSTICAS, JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA:

Categorización, clasificación y régimen del suelo	
Clasificación del suelo	Urbano consolidado USO SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL (A)
Planeamiento de aplicación	P.G.O.U. de Burgos: La ordenación detallada del presente documento se rige por los Art. 63, 64 y 65 del P.G.O.U en vigor.

Parámetros tipológicos (condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta)			
Parámetro	Referencia a:	Planeamiento	En Proyecto
Ubicación y parcela máxima	Art. 65.2 P.G.O.U.	Podrán ubicarse en parcelas adyacentes a las vías públicas de cualquier nivel jerárquico o incluso en las bandas laterales del viario cuando el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos competentes, así lo considere oportuno y lo someta al correspondiente concurso o concesión administrativa, en su caso. No podrán ocupar una superficie mayor de 250 m2.	249,17 <250 m ²
Área ajardinada acondicionamiento vegetal	Art. 65.2	Superficie mayor al 10% de la parcela afectada por el uso	198,50 m. > 10% de 1386,84

Edificabilidad máxima y usos:			
Parámetro	Referencia a:	Planeamiento	Proyecto
Edificabilidad máxima	Art. 65 del P.G.O.U.	La superficie cubierta y cerrada no será superior a 20 m2, y tan sólo podrá acoger usos estrictamente al servicio propio de la Unidad de Suministro sin uso por el público, tales como almacén, pequeña oficina y/o aseo, siendo además obligatorio incluir en esta superficie un aseo público.	<20 m2
Superficies cubiertas no cerradas	Art. 65 del P.G.O.U.	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.	Marquesinas < 5,50 m. de altura
Altura mínima libre de piso	Art. 65	3,50 m.	3.50 m (se definirá en el Proyecto)
Dotación de aseos	Art. 35.	b) Con un máximo de dos surtidores: Es obligatoria la dotación de al menos un aseo.	1 aseo accesible

II.5 CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL

II.5.1.- Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

El presente documento ha tenido en consideración la normativa esencial de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En concreto se han considerado de aplicación la siguiente normativa:

- LEY 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

- DECRETO 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

- ORDEN VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

La justificación de la normativa de Accesibilidad será objeto específico del proyecto de edificación a ejecutar, superando el alcance del presente documento.

II.5.2.- Seguridad en caso de incendios

Se justificará, en lo correspondientes proyectos técnicos de edificación y urbanización, el cumplimiento de las condiciones y exigencias básicas de seguridad en caso de incendio que establece el Código Técnico de la Edificación.

II.5.3.- Telecomunicaciones.

Conforme a la ITU 1/2016, Orden FYM 238/2006 de 14 de abril, se hace constar expresamente la ausencia de afección sobre el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

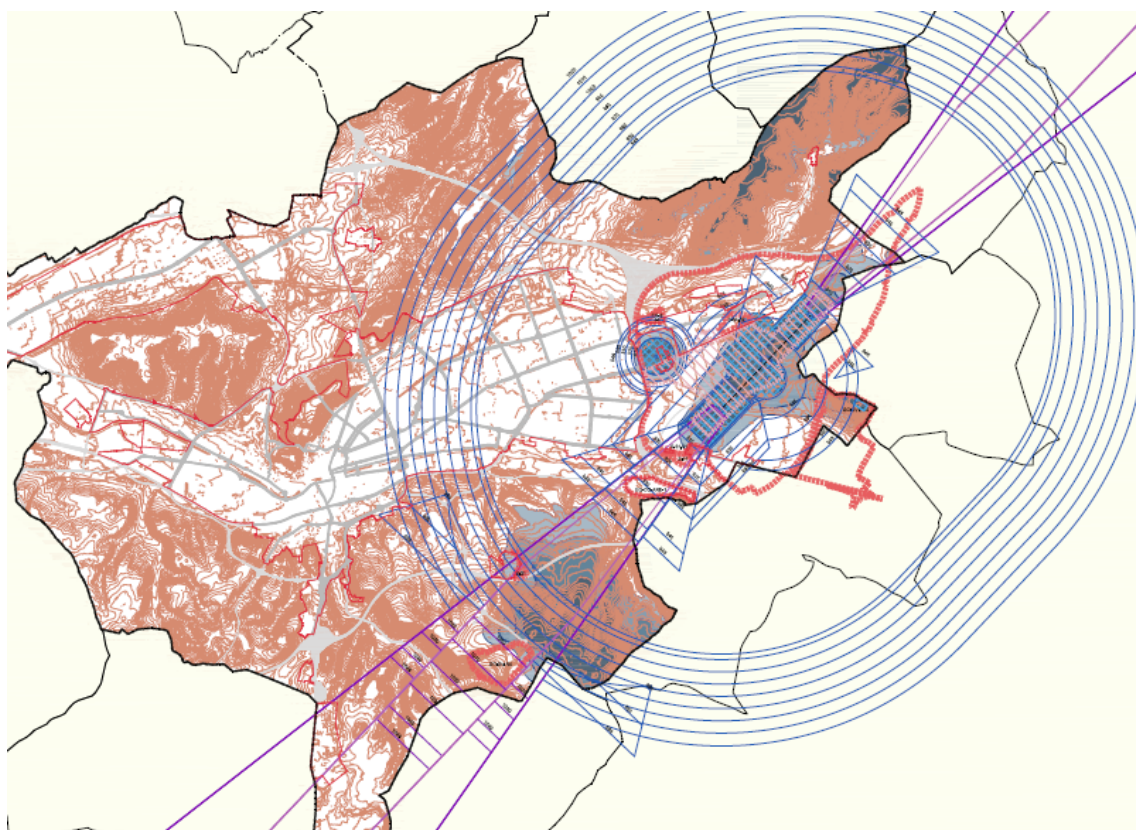
II.5.4 Servidumbres aeronáuticas

En materia de aeropuertos, rige para todo el ámbito estatal la Ley 48/1960, de 21 de Julio, de Navegación Aérea, así como el Decreto 584/1972, de 24 de Febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decretos 2490/74, de 9 de Agosto, y 1541/2003, de 5 de Diciembre. Rigen asimismo el Real Decreto 1838/1998, de 4 de Diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su zona de servicio;

Y la Orden FOM/926/2005, de 21 de Marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido en los aeropuertos de interés general.

De manera específica para el caso de Burgos, son de aplicación el Plan Director del Aeropuerto de Burgos (Villafraía) aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 18 de Julio de 2001. El Decreto 62/2003, de 22 de Mayo, por el que se aprueba el Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de Burgos; Y el Real Decreto 1838/2009, de 27 de Noviembre, actualiza las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos.

El ámbito de la modificación del presente documento., tal y como figura en el plano P010 del P.G.O.U. vigente, se encuentra fuera de las servidumbres aeronáuticas. La altura de la edificación no superará los 10 m. Por tanto, la edificación proyectada no interfiere en absoluto en la servidumbre aeronáutica.

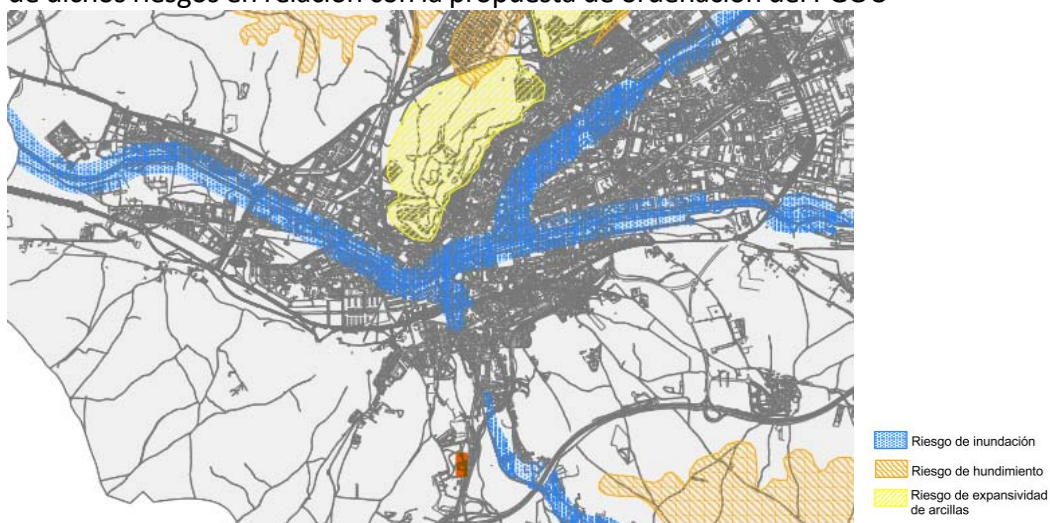


Plano base P010 del P.G.O.U.

II.5.5.- Protección ciudadana

La normativa de aplicación es la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León. En el apartado primero de la citada ley se dice *“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”*.

En el PGOU de Burgos se incluye un documento denominado “Análisis de los riesgos y su consideración en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos” que realiza un análisis de dichos riesgos en relación con la propuesta de ordenación del PGOU



Anexo Cartográfico ISA del PGOUB-14. Plano de Información- Riesgos

Análisis de riesgos

El presente documento de modificación del P.G.O.U no modifica salvo en el ámbito interior de la parcela, las determinaciones de ordenación general ni tampoco los objetivos, criterios y demás condiciones vinculantes establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos. No obstante, de conformidad con lo establecido en los artículos 223 y siguientes del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, se analizan los posibles riesgos que el presente documento pueda tener sobre los siguientes riesgos:

- Riesgos de inundación (Art. 223 PGOU)

La Unidad de Suministro prevista se encuentra, según el plano de análisis de riesgos del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos de 2.014, fuera de la zona con riesgo de inundación. Según el Plan de Protección Civil ante 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

II.5.6.- Ruido

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



Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones y en el Mapa Estratégico del Ruido.

El punto 4 del Artículo 6 de la Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones establece:

·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 el uso previsto no supone un especial impacto acústico en la Zona cuyo carácter principal es Industrial-terciario y está lejos de zonas residenciales.

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.5.7.- Soleamiento

Según el PGOU de Burgos, La Ordenación Detallada deberá justificar expresamente el cumplimiento de las condiciones de soleamiento de las edificaciones propuestas y de las permitidas sobre las parcelas colindantes.

En el caso de la Unidad de suministro prevista no tiene superficie habitable que deba cumplir condiciones de soleamiento, además, la gran distancia a las edificaciones de parcelas colindantes (Mc Donalds y LIDL) hace que la E.S no tenga ninguna afección sobre las condiciones de soleamiento de edificaciones colindantes.

Se considera, por tanto, con esta explicación suficientemente justificado el cumplimiento de las condiciones de soleamiento de las edificaciones propuestas y de las permitidas sobre las parcelas colindantes.

II.5.8 Otros riesgos:

Según base de datos 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.

-RIESGO DERIVADO DEL TRANSPORTE POR CARRETERA.

La Estación de Servicio se encuentra ubicada en el vial de acceso a Hipercor junto a la N1.

Es un vial urbano y no tiene carácter de carretera. Está separado de la N1. por tanto, no existe especial riesgo derivado del transporte por carretera en la parcela ámbito.

· 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.5.9 Evaluación ambiental

El Art. 22.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre) establece que *“los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso”*.

En aplicación de la Ley 21/2013 , de Evaluación Ambiental, y considerando que de la aplicación de las determinaciones de la presente modificación no se deriva un incremento de los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente respecto a los ya previstos en el vigente Plan General, no resulta necesaria una evaluación ambiental Estratégica Simplificada.

El Art. 157.3 del RUCYL, en desarrollo del Art. 52 bis, apartado 2.º, de la LUCYL, establece que “serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento

de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, y en todo caso los que ordenen terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000, salvo si afectan exclusivamente al suelo urbano, y los que ordenen terrenos incluidos en suelo rústico con protección natural”, circunstancias que no concurren en el presente supuesto.

II.6- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

El artículo 156.1 del RUCyL establece que será aplicable la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas definidas en los párrafos 1.º, 2.º, 3.º y 4.º de la letra a) y 1.º y 2.º de la letra b) del artículo 288 “en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente” .

Por tanto, la aprobación inicial de la presente modificación supondrá la suspensión del otorgamiento de dichas licencias únicamente sobre la parcela de referencia catastral 2262018VM4826S0001ZX

II.7 RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento se redacta con un doble objetivo; la modificación del uso, que pasa de “Terciario de Hospedaje en edificio exclusivo” a **USO SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL** y la modificación de las determinaciones de ordenación detallada existentes para establecer unas, adecuadas a su nuevo uso de Unidad de suministro de carburantes.

De acuerdo con el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León el presente trabajo, contiene todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones.

II.8 CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	
SUPERFICIE DE PARCELA	1.386,76 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (1,6m ² /m ²)	20 m ² e
SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA USO UNIDAD DE SUMINISTRO	249,17<250 m ²
MARQUESINAS	139,58 m ²
EDIFICACIÓN	19,43m ²
APARCAMIENTOS	90,16m ²
total	=249,19m ²

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 definida la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U DE BURGOS EN PARCELA URBANA CON ORDENACIÓN DETALLADA, PARA UNIDAD DE SUMINISTRO DE CARBURANTES, EN N-1, JUNTO A VIAL DE ACCESO A HIPERCOR (BURGOS) y procede, por tanto, su tramitación por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos hasta su aprobación definitiva.

En Burgos, a 16 de Marzo de 2.022

LA PROPIEDAD

EL ARQUITECTO