



DILIGENCIA DE ACUERDO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.2 h) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el Régimen Jurídico de los Funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, que incluye dentro de la función de fe pública de la Secretaría anotar en los expedientes, bajo firma, los acuerdos que recaigan así como notificar dichas resoluciones y acuerdos en la forma establecida en la normativa aplicable, **se hace constar la adopción del siguiente acuerdo por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 21 de marzo de 2025.**

Aprobación definitiva del “Plan Especial Centro Sur Burgos” promovido por José Luis Bañuelos Achiaga y Otros, C.B.

En la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda se tramita el expediente 13/2021 PLA-FOM relativo a la “Aprobación definitiva del “Plan Especial Centro Sur Burgos” promovido por José Luis Bañuelos Achiaga y Otros, C.B.

Con fecha 21 de febrero de 2025, el Jefe del Departamento Jurídico y del Suelo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, emite informe con el tenor literal siguiente:

“ANTECEDENTES

- 1.- *Con fecha 27 de julio de 2023, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Burgos acordó aprobar inicialmente el “Plan Especial Centro Sur Burgos”, en el que se incluye Estudio Ambiental Estratégico, promovido por José Luis Bañuelos Achiaga y Otros, C.B., según documentación presentada en el Ayuntamiento de Burgos el día 11 de mayo de 2023, someter dicho acuerdo a un periodo de información pública de cuarenta y cinco días mediante publicación de anuncios en medios de difusión, a contar a partir del día siguiente al de la publicación del último de los anuncios, con requerimiento de los preceptivos informes sectoriales.*

El citado anuncio se publicó el día 31/07/2023 en la página WEB del Ayuntamiento, el día 4 de agosto en el BOCYL y el día 5/08/2023 en la prensa local.

- 2.- *Transcurrido el periodo de información pública y de emisión de informes sectorial se han recibido dos escritos de alegaciones, uno presentado en el Ayuntamiento por D. Ismael Ibáñez Ruiz, en nombre y representación de la mercantil Ismabel S.L. el día 5/10/2023 y el segundo presentado el día 6/10/2023 por D. Nuño Castilla Hernando, así como informes sectoriales emitidos por la Dirección General de Patrimonio Cultural, de la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual, con respecto a las comunicaciones electrónicas, de la Confederación Hidrográfica del Duero, del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Burgos, de la Dirección General de Aviación Civil y de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo.*



- 3.- Efectuado traslado de todos los documentos recibidos al promotor para su estudio y valoración, con fecha 9 de enero de 2024 y número de registro general REG2024001866, presenta informe relativo tanto al contenido de las alegaciones como de los informes sectoriales, como un ejemplar completo y actualizado del Plan Especial.
- 4.- Con fecha 3 de abril de 2024, el Gerente de Urbanismo emite informe, que se transcribe a continuación, en el que se pronuncia sobre las alegaciones y el contenido de los informes sectoriales. A raíz de los cambios derivados de estos pronunciamientos se requiere al promotor para que corrija el documento.

"INFORME

RESPECTO DE LAS ALEGACIONES

▪ Alegación de D. ISMAEL IBÁÑEZ RUIZ, en nombre y representación de la mercantil ISMABEL S.L.:

El escrito desarrolla dos alegaciones, apoyadas en distintos argumentos, pero con la misma finalidad:

Primera: *solicita excluir de la delimitación del Plan Especial a la parte de la parcela catastral 2262017VM4825N no afectada por el viario (a desarrollar a través de la AAU 36.12), al entender que no es preceptiva su inclusión, puesto que conforme al artículo 147 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL) establece que: "...los propios Planes Especiales deben justificar la delimitación de su ámbito".*

También argumenta que la ficha de la Actuación Aislada no advierte de la necesidad de que se tramite un ulterior Plan Especial.

Es cierto lo alegado, en el sentido de que la ficha de la actuación aislada no obliga al trámite de un Plan Especial, cuya necesidad deriva precisamente de la normativa sectorial comercial, no del planeamiento.

Frente a esto, el promotor propone desestimar la alegación al entender que la aplicación del artículo 49 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Burgos (en adelante PGOU) obliga a ello desde el momento en el que le asigna la Norma Zonal NZ-GEC "Grandes Establecimientos Comerciales".

Para ello, acude al texto del punto 2 del citado artículo, que establece que "En los ámbitos en los que el Plan General contemple la implantación de grandes superficies comerciales sin establecer expresamente la ordenación detallada completa ni asumir instrumentos previamente aprobados, se deberá tramitar planeamiento habilitante con la finalidad y el sentido establecido por la legislación sectorial ...". Nótese la referencia a la normativa sectorial a los efectos de lo que se informa a continuación.

Siendo esto cierto, también lo es el hecho de que la Norma Zonal GEC "Grandes Establecimientos Comerciales" que regula a todas las parcelas afectadas por el Plan Especial, a pesar de su nombre, no significa que de manera obligatoria en ellas deba localizarse una gran superficie comercial.

El artículo 311 sobre el ámbito de aplicación de esta Norma Zonal, determina que su uso característico es el productivo comercial, pero no obliga a que la actividad que allí se implante deba tener la consideración de gran superficie comercial a los efectos de la normativa sectorial de comercio. Esta circunstancia queda más clara en el artículo 313 sobre "condiciones de la nueva



edificación" de esa misma norma zonal, cuando en su punto 6, relativo al grado 2 de la NZ, que es justamente el asignado a los terrenos que nos ocupan, se dice:

"En grado 2º la posición de la edificación será determinada por los siguientes criterios y, en su caso, por el planeamiento habilitante de acuerdo con lo definido en el Artículo 49; en el caso de que no se alcance el umbral de gran superficie que establece la legislación sectorial, el planeamiento habilitante podrá ser sustituido por un Estudio de Detalle ..."

Es decir, se deja clara la posibilidad de implantar un uso comercial que no alcance los umbrales de dimensión exigidos por la legislación sectorial para que sea necesario un planeamiento habilitante, especificando otros mecanismos para la ordenación y desarrollo de esas parcelas.

Por tanto, desde ese punto de vista, nada impediría que se pudiera atender la alegación presentada excluyendo del ámbito del Plan Especial la parte de la parcela catastral [2262017VM4825N](#) no afectada por la actuación aislada AA-U 36.12, tal y como se solicita.

Sin embargo, esto no es tan sencillo, ya que la NZ GEC-2.a de aplicación a la misma, establece en el artículo 313.2:

"Parcela mínima: 1.500 m² o, en su caso, la asignada en el plano PO4 o la ficha de ordenación del ámbito".

La superficie catastral de dicha parcela es de 1.342 m², de los cuales, unos 300 estarían afectados por la AA-U 36.12, por lo que con calificación de uso comercial solamente quedaría una superficie de algo más de 1.000 m² y, por tanto, inferior a la superficie de parcela mínima establecida:

Cabría interpretar que cuando el planeamiento se refiere a estos efectos a "la asignada en el plano PO4" podría estar dándose viabilidad al parcelario existente en cada ámbito, pero lo cierto es que las dimensiones y geometría alargada de esta parcela pondrán en serias dificultades la posibilidad de materializar una mínima parte de la edificabilidad asignada por el PGOU cumpliendo simultáneamente las condiciones de retranqueos, ocupación máxima, etc. que resultan exigibles.

No obstante, en estos momentos el Excmo. Ayuntamiento de Burgos está tramitando una modificación del PGOU de carácter amplio (seguida en el expediente 000015/2018/PLA-FOM) en la que, además de otras cuestiones, se subsanan determinadas problemáticas detectadas en la aplicación cotidiana del planeamiento general y se corrigen algunos errores detectados. Dicha modificación, ya aprobada inicialmente y en trámite para su próxima aprobación provisional, afecta a la parcela colindante corrigiendo sus alineaciones (de modo concordante con la misma corrección incorporada al Plan Especial que nos ocupa) y modifica su norma zonal, asignándole, precisamente, la NZ GEC 2.a en coherencia con el entorno en el que se integra.

Esta circunstancia, una vez que esa modificación alcance su aprobación definitiva y su posterior entrada en vigor, podría permitir un desarrollo simultáneo de la parcela objeto de alegación y la colindante en condiciones adecuadas.

*Por todo ello, puede **estimarse** este motivo de alegación excluyendo del ámbito del Plan Especial a la parte de la parcela catastral [2262017VM4825N](#) no afectada por la actuación aislada AA-U 36.12 "Automoba II".*

Segunda: insiste en la solicitud de exclusión de la parte de la parcela de su propiedad no afectada por la Actuación Aislada AA-U-36.12 "Automoba II" con base en los mismos argumentos y manifiesta que "de no atender la alegación se vulneraría el PGOU de Burgos" puesto que éste no obliga al trámite de un Plan Especial.



Reiterando la necesidad de estimar la alegación presentada, debemos informar que no es cierto que su posible desestimación suponga la vulneración del vigente PGOU, pues nada impide un planteamiento como el realizado por el promotor, perfectamente legal y perfectamente viable. No obstante, tampoco se puede obligar a incluir parcelas de un tercero dentro del ámbito, si éste se opone a ello, como es el caso, dado que dicha parcela, como ya se ha indicado, sí podrá ser desarrollada con su ordenanza para un uso comercial de dimensiones inferiores a las que por aplicación de la normativa sectorial obligarían a tramitar un planeamiento habilitante.

También se manifiesta en la alegación que “no es un Plan Especial para habilitar el uso de gran superficie comercial, por no indicarlo en su memoria y no contener las justificaciones que exige la normativa urbanística y de grandes establecimientos comerciales de Castilla y León”.

Tampoco en esta ocasión es cierto lo que se alega, ya que la Memoria Vinculante del Plan Especial justifica su propia necesidad en varios apartados con base en la normativa sectorial de comercio, acredita el cumplimiento de las exigencias derivadas del PGOU (en su artículo 49) para el planeamiento habilitante y dedica íntegramente su apartado 10.4.2 a la justificación del cumplimiento de la Ley de Comercio de Castilla y León.

Por lo demás, tanto la respuesta como la conclusión a esta parte de la alegación se contienen y coinciden con la expuesta para la alegación primera.

• Alegación de D. NUÑO CASTILLA HERNANDO, en nombre y representación de la mercantil ISMABEL S.L.:

Este escrito se desarrolla en seis alegaciones que vienen a solicitar lo mismo que la anteriormente analizada con alguna cuestión adicional (atribución de mayores cargas a su propiedad, reducción de derechos de aprovechamiento, ...) y que concluye con 11 solicitudes que se valoran a continuación:

1.- Que la parcela propiedad de esta parte –la que en su caso resulte de la aprobación definitiva del Plan Especial- mantenga la edificabilidad y las alturas reconocidas actualmente en el PGOU de Burgos.

*Dado su contenido y dado que en todo el texto del escrito de alegaciones se solicita la exclusión de la parcela de la delimitación del ámbito del Plan Especial, para la contestación de esta solicitud nos remitimos a todo lo argumentado en la respuesta a la primera de las analizadas, con lo que excluyendo del ámbito a la parte de la parcela no afectada por la AA-U 36.12 se estaría **estimando** también esta solicitud.*

2.- Se anule para esta parcela la Norma Zonal GEC “a.2”, manteniéndose el grado 2.a).

*Queda contestada con lo anteriormente expuesto. Se propone, por tanto, su **estimación**.*

3.- Que el desarrollo del ámbito lo sea en una única etapa.

*Una vez excluida su parcela del ámbito del Plan Especial (excepto lo afectado por la actuación aislada de urbanización), no procede atender lo solicitado, por lo que se propone **desestimar** esta parte de la alegación.*

4.- Que el ámbito del Plan Especial se circunscriba a las parcelas P2 y P3.

*Con lo ya apuntado y reiterado anteriormente se propone **estimar** esta alegación.*



5.- Que las cargas a asumir sean únicamente las correspondientes a sus accesos, sin ampliarse cargas y asunciones a zonas extramuros de este enclave no participando en la actuación aislada de P-1, ni en el Viario V-1, V-2 y V-3.

Una vez excluida su parcela del ámbito del Plan Especial (excepto lo afectado por la actuación aislada de urbanización), no procede atender lo solicitado, por lo que se propone **desestimar** esta parte de la alegación.

6.- Que no se establezcan retranqueos o limitaciones respecto de la parcela de esta parte en ninguno de sus linderos, tampoco se establezcan limitaciones respecto de la posición de la edificación, que impidan o perjudiquen sus derechos a edificar el máximo de la edificación que le corresponde conforme al actual PGOU de Burgos.

Lo que se pide en este punto es que a su parcela no le sean de aplicación las determinaciones del planeamiento vigente, algo que no es sostenible desde ningún punto de vista y no requiere mayores justificaciones. Por tanto, se propone **desestimar** esta parte de la alegación.

7.- Que no se establezca área de movimiento en la parcela P-3, siendo éste libre dentro de esta parcela.

Este punto merece idéntica respuesta que el anterior, por lo que se propone su **desestimación**.

8.- Que se garantice que la parcela de esta parte cumple la condición de edificable al coincidir con el parcelario, siendo parcela mínima edificable con superficie inferior a 1.500 m²

Nuevamente cabe reiterar lo dicho en los dos puntos anteriores. Las condiciones aplicables a la parcela serán las derivadas del planeamiento vigente. Se propone **desestimar** lo solicitado.

9.- Que por las características de esta parcela (P-3) tampoco se amplíe la distancia a linderos públicos en esta parcela.

Las condiciones aplicables a la parcela serán las derivadas del planeamiento vigente. Se propone **desestimar** lo solicitado.

10.- Que se establezca retranqueo obligatorio de la parcela P-2 respecto de la parcela P-3 propiedad de esta parte al objeto de que la parcela P-3 (estrecha y alargada) pueda tener luces y vistas a todos sus linderos sin derecho de adosamiento de la parcela P-2 sobre la parcela P-3, pero sí al revés.

Las condiciones aplicables a ambas parcelas serán las derivadas del planeamiento vigente, no se pueden solicitar exigencias diferentes para dos parcelas con la misma regulación normativa de partida. Se propone **desestimar**.

11.- Que se obtenga la parte de viario frente a la parcela P-3 por expropiación, y no por cesión gratuita.

Una vez excluida del ámbito del Plan Especial la parte de parcela incluida dentro de alineaciones, el resto de la parcela, afectado por la actuación aislada de urbanización, se obtendrá conforme a lo establecido en la ficha correspondiente. Se propone **estimar** esta parte de la alegación.

RESPECTO DE LOS INFORMES SECTORIALES

▪ Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural

El informe concluye que **no es necesario el Informe de la Comisión** de Patrimonio Cultural de Castilla y León.



▪ **Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual**

Es un informe favorable.

▪ **Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero**

Es un informe favorable.

▪ **Servicio Territorial de Medio Ambiente de Burgos**

Es un informe favorable, aunque remite al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Respecto de esta cuestión cabe informar que iniciado dicho trámite, con fecha 30 de junio de 2022 se recibe en este Ayuntamiento comunicación del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico del Plan Especial Centro Sur de Burgos.

Trasladado dicho documento al promotor, conforme a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, éste elaboró el Estudio Ambiental Estratégico, que se incluyó dentro del Plan Especial como parte integrante del mismo, siendo sometido junto a él al preceptivo periodo de información pública.

Posteriormente, cuando se presente el documento del Plan Especial para su aprobación definitiva, y éste se considere correcto, será remitido al órgano ambiental, junto con el expediente completo, el estudio ambiental estratégico, el resultado de la información pública y las consultas realizadas y un documento resumen en el que el promotor describa la integración en la propuesta final del plan o programa de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración (art. 24 de la Ley 21/2013) a fin de que se formule la Declaración Ambiental Estratégica, que tiene naturaleza de informe preceptivo y determinante, necesario para poder adoptar la aprobación definitiva del Plan Especial en trámite, previa incorporación al mismo del contenido de dicha Declaración Ambiental Estratégica.

Por otra parte, conviene informar que, con posterioridad a la emisión del informe favorable del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Burgos, de fecha 9 de octubre de 2023, se emitió la Orden MAV/1459/2023, de 19 de diciembre (BOCyL nº 246 de 27 de diciembre) en virtud de la cual y a solicitud de El Corte Inglés, S.A., se autoriza la modificación del trazado de la vía pecuaria "Colada de Fuente Mansos y Camino de Modúbar" conforme al trazado reflejado en el Anexo a la misma, que se reproduce a continuación:



Como puede apreciarse, esta circunstancia afectará a las condiciones de urbanización de la Actuación Aislada AA-U-36.12 "Automoba II".

No obstante, dado que la citada Orden MAV/1459/2023, de 19 de diciembre, es una mera autorización para llevar a cabo una modificación y que la misma aún no se ha producido, nada impide que se pueda aprobar el Plan Especial en los términos previstos al respecto, sin perjuicio de que, hipotéticamente, en un momento posterior, pueda ser necesario acomodar el contenido del Plan Especial en lo relativo a la Actuación Aislada.

▪ Dirección General de Aviación Civil

Se trata de un **informe de carácter favorable, condicionado** a que las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas sus palas-, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

El texto transcrito, extraído del informe de la Dirección General de Aviación Civil, se ha incorporado correctamente en el apartado de "Ordenanzas" del Plan Especial.

Igualmente, se ha incluido el plano de servidumbres aeronáuticas entre los planos normativos, tal como se requiere en dicho informe.

▪ Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo



Nuevamente se trata de un **informe favorable condicionado**. En este caso, se exige incorporar al Plan Especial la justificación y descripción del cambio introducido en las alineaciones de la vía Sur, al no considerar suficiente la remisión genérica que se realiza a una modificación del planeamiento en trámite.

El documento ahora presentado sí incorpora, en su Memoria Vinculante, la justificación solicitada, pero no en los términos adecuados. Dado que dicho ajuste de alineaciones se ha incorporado a propuesta del Ayuntamiento para asegurar la coherencia de las determinaciones del Plan Especial con la modificación en trámite (seguida en el expediente municipal 15/2018/PLA-FOM), se propone sustituir dicha justificación por la siguiente:



Recorte del PO4 hoja 37.a en su estado actual

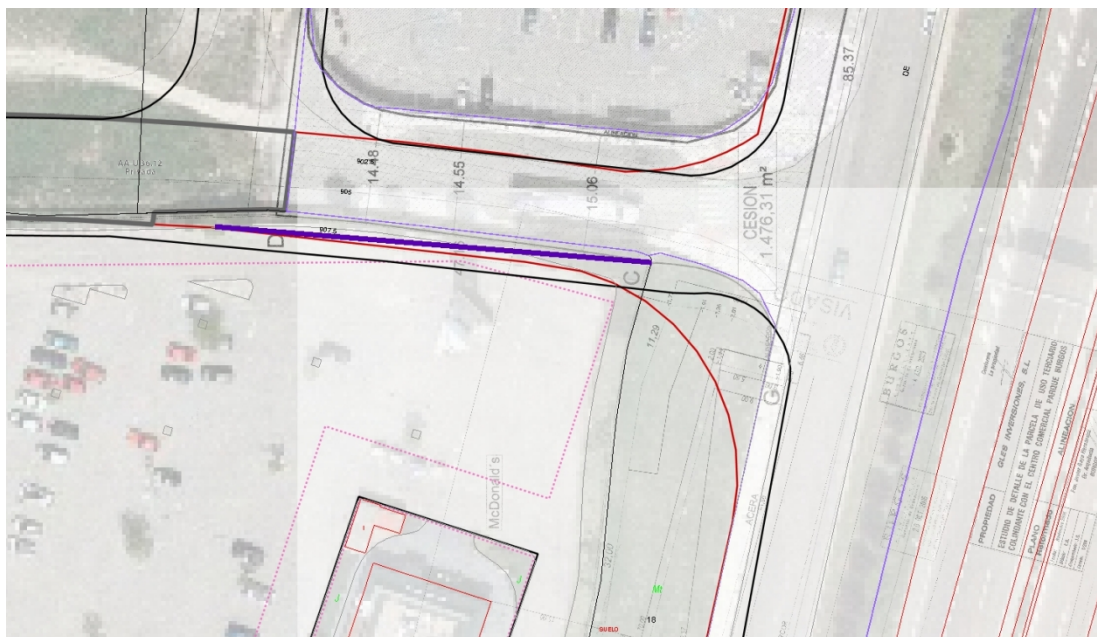
Para garantizar la coherencia entre la ordenación establecida en este Plan Especial y la contenida en la modificación en trámite promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos y seguida en el expediente municipal 15/2018/PLA-FOM, se hace necesario corregir las alineaciones en los ámbitos de la NZ PAM (P) 88/04 y (P) 17/05 y la NZ GEC2.a colindantes (afecta a la hoja 37.a del plano PO4 de ordenación del suelo urbano).

En esta zona el PGOU vigente ordena varios ámbitos con la NZ PAM (Planeamiento Asumido) en los que, por tanto, se conserva la ordenación aprobada en instrumentos de planeamiento previos.

Concretamente en el caso de las zonas afectadas por los expedientes (P) 88/04 y (P) 17/05 la propuesta del PGOU vigente es la de respetar la ordenación aprobada en los correspondientes Estudios de Detalle. Sin embargo, la propuesta de alineaciones del planeamiento vigente no permite que esto pueda ser llevado a efecto.

En la siguiente imagen podemos apreciar cómo las alineaciones propuestas por el PGOU no permiten conservar razonablemente las propuestas de ordenación previamente aprobadas cuya vigencia pretende mantenerse.

Superposición de la ordenación aprobada en los expedientes (P) 88/04 y (P) 17/05 sobre la ortofoto del año 2014, sobre información catastral y sobre la ordenación de los PGOU del 99 y del 14:



Línea gris tenue: ordenación de los instrumentos aprobados que se asumen.

Línea negra: alineación del PGOU 99

Línea roja: alineación PGOU 14 (vigente).

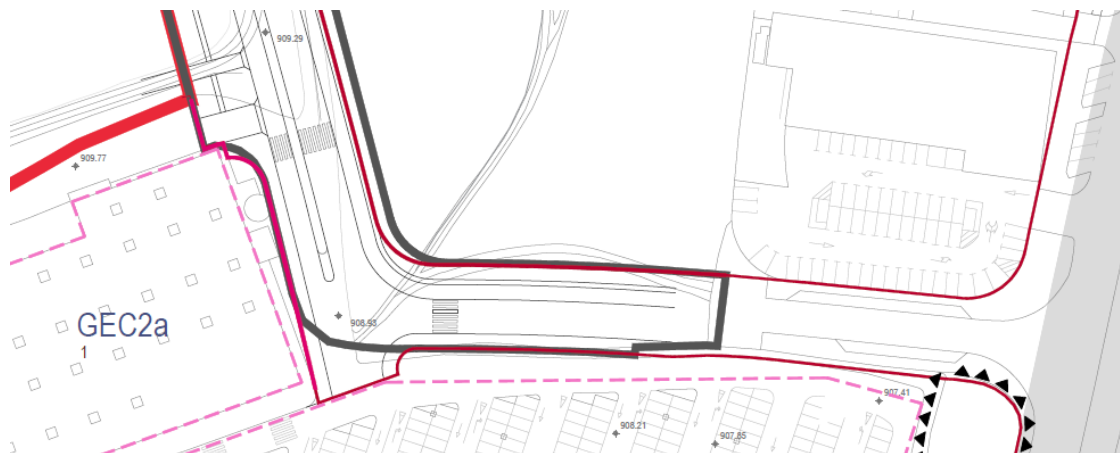
Línea morada fina: parcelario catastral.

Línea morada gruesa: ajuste de alineaciones propuesto en la zona situada al sur.

En la zona norte (afectada por el expediente (P) 88/04) se aprecia que tanto la realidad física existente (ortofoto) como la información catastral y la alineación propuesta por el estudio de detalle asumido coinciden sensiblemente, motivo por el cual en el expediente 15/2018/PLA-FOM se propone corregir la alineación del planeamiento llevándola a esa línea.

En la zona sur (afectada por el expediente (P) 17/05) la discordancia de las diferentes informaciones es mayor, lo que dificulta la solución. La propuesta de corrección en este caso consiste en mantener la alineación del PGOU 14 que viene desde el Oeste hasta el punto de encuentro con la línea morada gruesa donde se tomaría esta línea hasta el punto de coincidencia con la alineación contenida en el estudio de detalle asumido, girando hacia el sur hasta retomar la alineación del PGOU vigente.

Por tanto, a fin de permitir alcanzar el objetivo del Plan General consistente en mantener las ordenaciones aprobadas en los expedientes mencionados es preciso modificar las alineaciones en esta zona, afectando parcialmente a las alineaciones de los ámbitos ordenados con NZ GEC2.a situados al norte y al sur del viario y obteniendo el siguiente resultado:



Estado modificado (expediente 15/2018/PLA-FOM).

El “Plan Especial Centro Sur Burgos” asume esta corrección incluida en el expediente municipal 15/2018/PLA-FOM y ordena sus alineaciones en esa zona de forma coherente con la misma.

RESPECTO DE LOS INFORMES MUNICIPALES

Debería incorporarse un apartado específico en el que se especifique de manera clara el modo en el que se da respuesta a los condicionantes contenidos en el informe técnico de Infraestructuras de fecha 26 de junio de 2023

Por último, cabe mencionar que se ha incluido en el Plan de Etapas lo solicitado en el informe jurídico de fecha 6 de julio de 202

CONCLUSIÓN-RESUMEN

Por todo lo expuesto, **se deberá corregir el contenido del documento** acomodándolo a lo anteriormente expuesto y presentarlo de nuevo acompañado de la documentación necesaria para proseguir el trámite ambiental conforme a lo establecido en el artículo 24 para la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica, tramite preceptivo y necesario para poder adoptar la aprobación definitiva del Plan Especial en tramitación, previa incorporación al mismo del contenido de dicha Declaración Ambiental Estratégica.”

- 5.- Trasladado el informe precedente al promotor con fecha 27 de mayo de 2024 y número de registro general REG 2024042500 se presentó un ejemplar completo y actualizado del Plan Especial.
- 6.- Analizado este documento se comunicó por correo electrónico al promotor que, a fin de completar el trámite ambiental ante el órgano ambiental autonómico, debía completarse el Plan Especial con la inclusión de un documento resumen en el que el promotor describa la integración en la propuesta final del plan o programa de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración (art. 24 de la Ley 21/2013). Además, debían ser corregidas otras cuestiones de carácter menor.



- 7.- En respuesta al requerimiento según apartado anterior, con **fecha 31 de julio de 2024 se presenta un nuevo documento completo del "Plan Especial Centro Sur Burgos"**, con número de Registro General REG 2024068849.
- 8.- Con fecha 14 de agosto de 2024 el Gerente de Urbanismo emite informe favorable sobre el documento anterior,

Este Informe señala lo siguiente en lo relativo al contenido del documento:

Analizado el contenido de este último documento se comprueba que se corrige conforme a lo exigido en el anterior informe municipal de 3 de abril de 2024 en relación con el contenido de los informes sectoriales y la propuesta de contestación de las alegaciones presentadas.

En consecuencia:

- *Se aporta el documento completo en formato digital pdf y también en los formatos editables exigidos por el Plan General vigente.*
- *Se excluye del ámbito del Plan Especial a la parte de la parcela catastral 2262017VM4825N no afectada por la actuación aislada AA-U 36.12 "Automoba II".*
- *Se incluye un documento resumen en el que el promotor describe la integración en la propuesta final del Plan Especial de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración (art. 24 de la Ley 21/2013).*
- *Se incorpora un apartado específico en el que se especifica el modo en el que se da respuesta a los condicionantes contenidos en el informe técnico de Infraestructuras de fecha 26 de junio de 2023.*
- *Respecto del trazado de la vía pecuaria "Colada de Fuente Mansos y Camino de Modúbar", a fin de no hipotecar el trámite del expediente sometiéndolo a plazos y trámites administrativos que derivan de actuaciones ajenas, se propone mantener la propuesta de urbanización de la colada recogida en el Plan Especial, pero con la condición de que en el momento en el que se presente el proyecto de obras de urbanización de la Etapa 2 se someta a informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León en Burgos. Si como consecuencia del resultado de dicho informe, resultase necesario modificar el planeamiento en cuanto al ámbito y condiciones de urbanización (incluidos los plazos de ejecución de la Etapa 2) de la Actuación Aislada AA-U-36.12 "Automoba II" con carácter previo a la urbanización de la misma, los propietarios de las parcelas lucrativas del Plan Especial tramitarán dichos documentos y materializarán la ordenación resultante de ellos.*

Respecto de esta cuestión debe tenerse en cuenta que en el documento anterior el promotor se limitaba a decir que la solución planteada en el Plan Especial es compatible con la modificación de dicho trazado.

Siendo esto cierto, se suscita la duda de la conveniencia de modificar las condiciones de urbanización contenidas en el Plan Especial para el ámbito de la Actuación Aislada AA-U-36.12 "Automoba II", o, por el contrario, mantenerlas tal y como actualmente se recogen en el documento, habiendo sido informadas favorablemente por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León en Burgos.



A estos efectos debe tenerse en cuenta que la Orden MAV/1459/2023, de 19 de diciembre, que autoriza la modificación del trazado como consecuencia del trámite de otro expediente ajeno al que nos ocupa, es una mera autorización para llevar a cabo una modificación y que la misma aún no se ha producido.

Tal y como se expone en el fundamento de derecho tercero de dicha Orden:

El cambio de trazado lleva implícita la realización de una permuta de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley 11/2006, de 26 de octubre, del Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León, con el fin de asegurar la integridad superficial, la continuidad del tránsito ganadero y la idoneidad de usos y trazados de la colada; por lo que, si bien la Ley 3/1995, de 23 de marzo, no se refiere expresamente a dicho negocio jurídico, puede considerarse como uno de los actos de disposición necesarios para la modificación del trazado.

La formalización de la permuta, necesaria para la modificación del trazado, se efectuará mediante escritura pública.

Es decir, la modificación del trazado se producirá de forma efectiva en el momento en el que se produzca la permuta de los terrenos afectados, cosa que no podrá llevarse a cabo hasta que se finalice la Etapa 1 de urbanización, dado que los terrenos del viario Norte por el que ha de discurrir el nuevo trazado no son aún en su totalidad de titularidad municipal. La urbanización de los mismos y su posterior cesión al Ayuntamiento de Burgos permitirá llevar a efecto la materialización de la modificación del trazado de la colada con la permuta a la que se refiere la Orden MAV/1459/2023.

Nos encontramos pues en un momento en el que no parece aconsejable modificar las condiciones de urbanización de la Etapa 2 (y, por tanto, de la AA-U-36.12) puesto que han sido informadas favorablemente por el Servicio Territorial y el trazado de la colada aún no ha sido modificado, pero tampoco es conveniente ser contundente en cuanto a la exigencia de ejecutar esa Etapa en los términos planteados, puesto que está llamada a ser modificada.

Por tanto, a fin de no hipotecar el trámite del expediente sometiéndolo a plazos y trámites administrativos que derivan de actuaciones ajenas, se considera aceptable la propuesta contenida en el Plan Especial, y expuesta en el primer párrafo de este punto.”.

- 9.-** Remitido al órgano ambiental el nuevo documento completo del “Plan Especial Centro Sur Burgos” presentado en el Ayuntamiento de Burgos el día 31 de julio de 2024 junto con el expediente completo, el estudio ambiental estratégico, el resultado de la información pública y las consultas realizadas en el procedimiento ambiental, con **fecha 5 de febrero de 2025 el órgano ambiental emite la ORDEN MAV/95/2025, de 5 de febrero, por la que se formula la Declaración Ambiental Estratégica Ordinaria del Plan Especial Centro Sur de Burgos (Burgos)**. Expte.: EAO/2022/004, publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León número 30, de 13 de febrero de 2025.

Esta Orden se emite en sentido FAVORABLE, siempre y cuando se cumplan una serie de condiciones.

- 10.-** Con fecha **13 de febrero de 2025, el promotor del Plan Especial presenta en el Registro Electrónico General municipal, REG 2025012821) el Documento 09 sobre EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA** del Plan especial Centro Sur de Burgos.



- 11.- Con fecha 17 de febrero de 2025 el Gerente de Urbanismo informa favorablemente el Plan Especial y propone su aprobación definitiva conforme a la **documentación presentada en el Registro General con fecha 31 de julio y núm. de registro REG 2024068849** completada con la aportada el **13 de febrero de 2025 (REG 20255012821)**, **relativa al documento 9 sobre EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA** de dicho Plan Especial, de modo que este último documento sustituye al homónimo presentado en agosto de 2024.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA. - Al objeto de informar el presente expediente resultan aplicables las siguientes disposiciones normativas:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

- Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, aprobado por Ordenes FYM/221/2014, de 28 de marzo y FYM/1152/2017, de 12 de diciembre de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

SEGUNDA. - De conformidad con lo establecido en los artículos 52 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 153 y 155 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con motivo de la aprobación inicial del Plan Especial se han cumplido los trámites de información pública y de solicitud de informes sectoriales, incorporándose estos últimos al expediente a medida de su presentación en el Ayuntamiento según resulta del apartado de antecedentes, con traslado al promotor para subsanación, en su caso.

En cuanto a las alegaciones presentadas contra el Acuerdo de aprobación inicial por D. ISMAEL IBÁÑEZ RUIZ, en nombre y representación de la mercantil ISMABEL S.L. y por D. NUÑO CASTILLA HERNANDO, estas fueron informadas por el Gerente de Urbanismo con fecha 3 de abril de 2024, en los términos que se refieren en el apartado 4 de Antecedentes, del que resulta la estimación parcial de las mismas en los términos expresamente indicados en dicho informe y con desestimación del resto.

Como resultado de los trámites anteriores, el día 31 de julio de 2024, con núm. de registro REG 2024068849, se presentó en el Ayuntamiento de Burgos documento del "Plan Especial Centro Sur Burgos" en el que se incluyen las subsanaciones relativas a las alegaciones que han merecido informe municipal favorable a su estimación y las correcciones requeridas en informes sectoriales.

TERCERA. - En cuanto al trámite ambiental, se han observado los requisitos previstos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y así, como resultado de dicha tramitación, se ha dictado la ORDEN MAV/95/2025, de 5 de febrero, por la que se formula la Declaración Ambiental Estratégica Ordinaria del Plan Especial Centro



Sur de Burgos (Burgos). Expte.: EAEO/2022/004, publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León número 30, de 13 de febrero de 2025, en la que se señala que una vez realizado el análisis técnico del expediente se informa favorablemente con las condiciones que se establecen en dicha declaración junto con las ya contempladas en el estudio ambiental estratégico.

CUARTA. - *A fin de incorporar el contenido de la Declaración Ambiental Estratégica en el Plan Especial previamente a la aprobación definitiva de este, el promotor presentó en el Ayuntamiento de Burgos el día 13 de febrero de 2025, con núm. de registro de entrada REG 2025012821, un documento corregido del Estudio Ambiental Estratégico del Plan Especial adaptado al contenido de la citada Orden MAV/95/2025, de 5 de febrero, por la que se formula la Declaración Ambiental Estratégica Ordinaria del Plan Especial Centro Sur de Burgos*

QUINTA. - *A la vista de cuanto antecede y de conformidad con lo señalado en el artículo 55.1 de la Ley de Urbanismo y artículo 163.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León procede aprobar definitivamente el Plan Especial Centro Sur de Burgos (Burgos) promovido por José Luis Bañuelos Achiaga y Otros, C.B., según documentación presentada en el Ayuntamiento de Burgos el día 31 de julio de 2024 con núm. de registro REG 2024068849 completada con la aportada el día 13 de febrero de 2025, REG 2025012821, relativa a la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Especial Centro Sur acorde a la Orden MAV/95/2025, de 5 de febrero, que sustituye al homónimo presentado en agosto de 2024"*

Por otra parte, la competencia para adoptar este acuerdo corresponde al Excmo. Ayuntamiento Pleno, de conformidad con el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, previo su dictamen por el Consejo de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda del Ayuntamiento de Burgos.

En virtud de lo expuesto, se propone al Consejo de la Gerencia de Urbanismo Infraestructuras y Vivienda para que, previo su dictamen, proponga al Excmo. Ayuntamiento Pleno la adopción del siguiente acuerdo.

PRIMERO. - Estimación parcial de las alegaciones presentadas por D. ISMAEL IBAÑEZ RUIZ, en nombre y representación de la mercantil ISMABEL S.L. y por D. NUÑO CASTILLA HERNANDO durante el periodo de información pública en los términos que establece el informe del Gerente de Urbanismo de 3 de abril de 2024, íntegramente reproducido en al apartado 4 de Antecedentes y con desestimación del resto

SEGUNDO. - Aprobación definitiva del "Plan Especial Centro Sur Burgos" promovido por José Luis Bañuelos Achiaga y Otros, C.B., según documentación presentada en el Ayuntamiento de Burgos el día 31 de julio de 2024 con núm. de registro REG 2024068849, completada con la aportada el día 13 de febrero de 2025, REG 2025012821, relativa a Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Especial Centro Sur, acorde a la Orden MAV/95/2025, de 5 de febrero, que sustituye al homónimo presentado en agosto de 2024.

TERCERO. - Notificar el presente acuerdo al promotor y a los alegantes y de conformidad con el artículo 61.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, notificarlo asimismo a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a



la Administración de la Comunidad de Castilla y León, remitiéndoles un ejemplar del instrumento aprobado en soporte digital y sólo a esta última, además, un ejemplar diligenciado del instrumento aprobado.

CUARTO. - De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.2 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, publicar el presente acuerdo en la página web del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de Castilla y León. A efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, como anexo al acuerdo se publicarán en el BOCYL la memoria vinculante y las normas urbanísticas del instrumento aprobado, entendiendo como tales exclusivamente los documentos escritos de carácter normativo; asimismo se publicará una relación de los demás documentos que integren el instrumento aprobado. Asimismo, de conformidad con el artículo 175.5 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el artículo 70.2 de la Ley de Bases del Régimen Local, publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el presente acuerdo y como anexo al mismo antedicha documentación.

Además, a efectos del artículo 26 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental Castilla y León, publicar en el Boletín Oficial de Castilla y León, en el plazo de diez días hábiles desde la adopción del presente acuerdo, la siguiente documentación:

a) La resolución por la que se adopta o aprueba el plan o programa, y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan o programa.

b) El extracto presentado en el Ayuntamiento de Burgos el día 26 de agosto de 2024, con referencia 2024074184, comprensivo de los siguientes aspectos:

1.º De qué manera se han integrado en el plan o programa los aspectos ambientales.

2.º Cómo se ha tomado en consideración en el plan o programa el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas, incluyendo en su caso las consultas transfronterizas y la declaración ambiental estratégica, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.

3.º Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.

c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.

QUINTO. - Facultar al Presidente de la Comisión de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda y en caso de ausencia, vacante o impedimento al Vicepresidente, para la firma de cuantos documentos sean precisos para llevar a efecto este Acuerdo.

Sometida la propuesta a votación, se aprueba por unanimidad, esto es, con los votos a favor de los 11 concejales del Grupo Popular, los 4 concejales del Grupo VOX y los 11 concejales presentes del Grupo Socialista, lo que hace un total de 26 votos favorables.



Ayuntamiento
de Burgos

Secretaría Municipal