



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, aprobado por el Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 15/09/2023.**

Propuesta de Aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos de que afecta a la ordenación detallada de la parcela sita en Calle Barrio Gimeno nº 24, calificada con la Norma Zonal RCH-AT, promovida por Mountain View Real Estate S.L.

Con fecha 19 de mayo de 2023, el Jefe del Departamento Jurídico y de Suelo emite el informe con el tenor literal siguiente:

"El día 19 de enero de 2018, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada, acordó aprobar inicialmente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana que afecta a la ordenación detallada de la parcela sita en Calle Barrio Gimeno nº 24, calificada con la Norma Zonal RCH-AT, promovida por Mountain View Real Estate, según documentación técnica registrada de entrada en la Gerencia Municipal de Fomento el día 1 de diciembre de 2017, al número 1493/17.

Constan en el expediente los informes sectoriales emitidos en sentido favorable a la Modificación por la Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, por la Confederación Hidrográfica del Duero, dependiente del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, por la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León y por la Dependencia de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno de Burgos, y los informes sectoriales con requerimiento de subsanación del documento emitidos por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura Y Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León y por la Dirección General de Aviación Civil.

El día 8 de febrero de 2018, la Dirección Provincial de Educación de la Delegación Territorial de Burgos presentó un escrito de alegaciones contra el acuerdo de aprobación inicial, completado y ampliado mediante nuevo escrito de 12 de abril de 2018. A través de dichos escritos, esa Dirección Provincial se opone a la aprobación de la Modificación en curso ya que considera que la misma perjudica y compromete la prestación del servicio público educativo que la Consejería de Educación de la Junta de Castilla y León realiza en el Instituto, IES Cardenal López de Mendoza, ya que dicho centro desarrolla parte de su programa educativo sobre unas construcciones que la Compañía de Jesús, propietaria de la parcela colindante sobre el que se promueve esta Modificación, tiene arrendadas a dicha Consejería y que sirven al Instituto de aulario, por no disponer este de suelo en su parcela para ampliar sus instalaciones. Manifiesta el alegante que la



aprobación de esta Modificación supondría demoler esos aularios sin posibilidad de reponerlos dentro de la parcela del Instituto.

El día 12 de noviembre de 2018, el Arquitecto municipal del Departamento de Planeamiento de la Gerencia emitió informe en el que después de analizar las observaciones incluidas en algunos informes sectoriales para su incorporación en el documento, se pronunció en el sentido de continuar con la tramitación del expediente de la Modificación en los términos de la propuesta, en base a que en los tres periodos de información pública a que se sometió la aprobación de la Revisión del PGOU Urbana que contiene la ordenación que permite la demolición de esos aularios, la administración educativa no presentó alegación alguna, lo que comportó, una vez aprobado definitivamente el nuevo PGOU en el año 2014, el derecho a edificar conforme al nuevo estatuto de derechos establecido para ese suelo. Conforme a este mismo criterio, el día 1 de abril el Gerente de la Gerencia Municipal emitió informe en el sentido de desestimar la alegación presentada por la Dirección Provincial de Educación.

No obstante lo anterior, y como consecuencia de la presentación de un nuevo escrito en el Ayuntamiento de Burgos el día 7 de mayo de 2019 por parte de la Dirección Provincial de Educación, poniendo de manifiesto el principio de acuerdo alcanzado entre la Consejería de Educación y la Compañía de Jesús, como propietaria de la parcela afectada por la Modificación, para mantener el edificio y el uso de aula existente sobre esta con el fin último de alcanzar un acuerdo de compra por parte de la Junta de Castilla y León, se recondujo la propuesta de modificación en el sentido de ordenar la edificabilidad residencial de la parcela pero conservando las construcciones de uso docente existentes para su definitiva afección a ese uso una vez se haya adquirido por la Junta de Castilla y León el suelo necesario para hacer esta efectiva.

El objeto de este acuerdo se ha plasmado, finalmente, después de varias correcciones, en el documento de la Modificación puntual del Plan General para la modificación de la ordenación detallada en la Calle Barrio Gimeno, nº 24 promovido por Mountain View Real Estate, presentado en el Ayuntamiento de Burgos el día 20 de enero de 2023 con el nº de registro general de entrada 3385.

El día 8 de marzo de 2023, el Ingeniero Técnico de Obras Públicas del Departamento de Infraestructuras de la Gerencia emite informe favorable a la propuesta de Modificación contenida en este último documento.

El día 23 de marzo de 2023. El Jefe del Servicio de Protección contra Incendios y Salvamento emite informe favorable a la propuesta de Modificación contenida en este último documento.

El día 25 de abril de 2023, el Arquitecto municipal del Departamento de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo emite informe favorable a la propuesta de Modificación contenida en este último documento.

NORMATIVA APLICABLE

Al objeto de informar el presente expediente resulta aplicable la siguiente normativa:

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- 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.
- 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.
- 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.

INFORME JURÍDICO

Analizados los aspectos técnicos de la Modificación según documento presentado en el Ayuntamiento de Burgos el día 20 de enero de 2023 en el informe emitido el día 25 de abril de 2023 por el Arquitecto municipal del Departamento de Planeamiento, al cual me remito para evitar reiteraciones innecesarias, se informa, jurídicamente, lo siguiente.

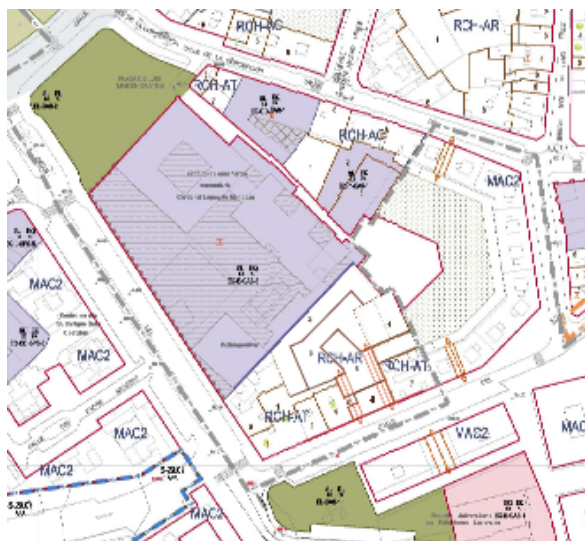
Las características fundamentales que presenta este documento respecto del que fue aprobado inicialmente es que, atendiendo a las alegaciones presentadas por la Consejería de Educación de la Junta de Castilla y León, en él se ordenan las construcciones del aulario existente sobre la parcela objeto de la modificación anexas al Instituto Cardenal López de Mendoza garantizando así su conservación, como consecuencia de ello, desaparece el volumen exento que estaba previsto en el patio de manzana y se rediseña el volumen edificable correspondiente al inmueble situado en la alineación a la Calle Barrio Gimeno nº 24.

Este planteamiento se asemeja más a la ordenación que el Plan General vigente prevé para la parcela que la propuesta contenida en el documento de aprobación inicial, ya que se mantiene la misma huella para la edificación situada en el fondo de la parcela y la huella de la edificación situada sobre la alineación se ajusta y se reduce respecto de la actualmente prevista, con el fin de generar un patio de manzana accesible que permita desarrollar la edificabilidad que el Plan General asigna a la parcela.

El resultado final es una ordenación de la ocupación del suelo de la parcela más diáfana y amable que la que plantea el actual Plan General, tal y como se aprecia en el comparativo siguiente.



Ordenación prevista en el PGOU 2014



Ordenación última propuesta de Modificación

En este sentido se manifiesta la Memoria del documento, donde se describe que el objeto de la Modificación consiste en “reordenar la edificabilidad otorgada por el planeamiento urbanístico de un modo más racional de modo que, proponiendo una nueva volumetría, tanto las futuras viviendas a proyectar, como el aulario existente, se puedan adecuar sus condiciones tanto de habitabilidad, como de seguridad en caso de incendios, a la normativa vigente”.

Para justificar el interés público de la Modificación propuesta, el documento señala que con esta se “mejora la ordenación de la parcela mediante una solución más adecuada de la relación entre edificabilidad y ocupación en planta edificable que la actualmente prevista en el Plan General, posibilitando en definitiva un mejor resultado tanto para la edificación residencial (edificio principal) como docente (parte arrendada al Instituto Cardenal López de Mendoza)”.

Básicamente, la Modificación que propone este último documento se concreta en las determinaciones siguientes:

- Sin alterar la Norma Zonal RCH Norma Zonal Centro Histórico establecido para la parcela, se modifica el grado de aplicación, de Arquitectura Tradicional “AT”, a Arquitectura de Renovación “AR”, por ser más propia a las características del inmueble.
- Se modifican algunas condiciones específicas previstas en la ficha 236 del Catálogo de Bienes del Plan General para el inmueble con protección ambiental de Calle Barrio Gimeno nº 24, sin alterar el grado de protección ambiental que el Plan General asigna al citado inmueble.
- La volumetría edificable sobre la parcela se ordena en dos bloques, uno situado al fondo de la parcela, que se corresponde con el aulario de 3 plantas actualmente existente, anexo al edificio del Instituto Cardenal López de Mendoza y otro bloque, situado sobre la alineación a la Calle Barrio Gimeno nº 24. La edificabilidad se distribuye entre el edificio de tres plantas situado al fondo de la parcela, que se mantiene y el edificio situado sobre la alineación a Calle Barrio Gimeno, y en este último, a su vez, se distribuye en dos cuerpos con diferente número de plantas, por una parte, el



que da frente a la calle Barrio Gimeno, con cinco plantas y por otra parte el cuerpo hacia el interior de la parcela, con seis plantas. La ordenación del número de plantas de este segundo edificio supone un incremento respecto de las cuatro plantas que prevé la ordenación vigente sin que aumente la altura máxima de los edificios preexistentes, de manera que ese incremento del número de plantas es consecuencia de la reducción de la altura de los forjados entre plantas. La edificabilidad total que ordena esta Modificación es inferior a la permitida por la ordenación vigente.

- Se prevé la apertura de nuevos huecos en la fachada a la Calle Barrio Gimeno, que se corresponden con los dos pasajes para el acceso de vehículos al patio de manzana del interior de la parcela.

La modificación propuesta no afecta a determinaciones de ordenación general, solamente a determinaciones de ordenación detallada, tampoco modifica espacios libres ni equipamientos, ni supone un aumento del volumen edificable ni la densidad de población previstos en el planeamiento vigente.

Con motivo de la aprobación inicial de la Modificación, se requirieron los informes sectoriales que prevé el artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León conforme a la propuesta de ordenación que contenía aquel documento y que, como ya se ha señalado, es diferente a la propuesta de ordenación que contiene el último documento presentado el día 20 de enero de 2023 y que cuenta con todos los informes municipales favorables para continuar su tramitación para su aprobación definitiva, suscitándose a este respecto la cuestión de la necesidad o no de someter este último documento nuevamente a informes sectoriales.

Sobre esta cuestión ya se manifestó la Jefa del Departamento de Gestión Administrativa de la Gerencia de Urbanismo en un informe de 9 de septiembre de 2020, respecto de un documento presentado en el Ayuntamiento el día 4 de junio de 2020 y que presentaba una propuesta de ordenación muy similar a la del documento actual de 20 de enero de 2023, pero que, por razones técnicas, no pasó de ser un documento de trámite sujeto a correcciones.

En aquel informe ya se fijó que el marco normativo para analizar la cuestión planteada es el artículo 52, apartados 4 y 5 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, estableciendo especialmente este último que: "A la vista del resultado de la información pública y de los informes citados en el apartado anterior, cuando los cambios que procedan impliquen una alteración sustancial de la ordenación general, sin que pueda entenderse como tal la simple alteración de una o varias de sus determinaciones o de la ordenación detallada, el Ayuntamiento abrirá un nuevo periodo de información pública de un mes de duración, en el que no será necesario solicitar los informes citados en el número anterior".

En base a ello, el citado Informe concluyó que a la vista del informe de la Dirección General de la Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de fecha 12 de marzo de 2018 y del emitido por la Arquitecto Municipal el día 8 de septiembre de 2020 respecto del documento presentado el 4 de junio de 2020 en el Ayuntamiento, en los que se refleja que la Modificación en trámite afecta solamente a determinaciones de ordenación detallada, que no general, y de conformidad con el artículo 52.4 (debe decir 52.5) de la LUCYL, no era necesario solicitar nuevamente informes sectoriales.



En definitiva, teniendo en cuenta que el alcance de la Modificación según el documento presentado en el Ayuntamiento el día 4 de junio de 2020 y según el documento presentado el 20 de enero de 2023 es muy similar en su planteamiento, salvando que aquel contenía diversas deficiencias que este último corrige y teniendo en cuenta, en todo caso, que la modificación en trámite solamente afecta a determinaciones de ordenación detallada, que no general de forma sustancial, es por lo que procede mantener el criterio ya manifestado en el informe de la Jefa del Departamento de Gestión Administrativa de 9 de septiembre de 2020, pero matizándolo, en el sentido de que lo que no es necesario es someter el documento de la Modificación con entrada en el Ayuntamiento de Burgos el día 20 de enero de 2023 a nueva información pública, ya que el artículo 52.5 descarta de plano someter nuevamente a informes sectoriales situaciones como la que aquí se analiza.

El documento cumple con los requisitos que establecen los artículos 169 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, incluyendo una Memoria vinculante en la que se justifica la conveniencia de la modificación y su interés público, en la que se identifican y justifican pormenorizadamente las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto y el análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en el Plan General vigente.

Por último, procede señalar que el Pleno del Ayuntamiento de Burgos, en sesión celebrada el día 17 de marzo de 2023, acordó aprobar de forma inicial la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos promovida por el propio Ayuntamiento en el expediente núm. 000015/2018 PLA-FOM, acuerdo que fue publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 3 de abril de 2023 y que tiene una repercusión sobre la ordenación vigente a nivel global de la ciudad.

Dicha Modificación en trámite prevé para la parcela de la Calle Barrio Gimeno nº 24, la misma ordenación que preveía el documento de la Modificación puntual del Plan General en la Calle Barrio Gimeno nº 24 aprobado inicialmente, suscitándose al respecto si la aprobación inicial de aquella puede suspender la tramitación de esta, teniendo en cuenta lo que establece el artículo 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León sobre "Suspensión del otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión" y lo que prevé el Acuerdo de la aprobación inicial de la Modificación que se tramita en el expediente 000015/2018 PLA-FOM.

El artículo 156.1 del RUCYL establece en materia de suspensión de licencias que "El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º 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.", señalando el apartado 2 del citado artículo la facultad potestativa del Ayuntamiento de extender dicha suspensión también a la tramitación de instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.

En la parte expositiva del Acuerdo de aprobación inicial de la Modificación tramitada en el expediente núm. 000015/2018 PLA-FOM se indica, respecto del alcance de los efectos suspensivos, lo siguiente: "Aplicado al caso concreto que nos ocupa, dado el alcance y variedad de las modificaciones planteadas, y a fin de no paralizar más de lo estrictamente necesario la actividad



urbanística municipal, dicha suspensión operará únicamente en aquellos casos en los que no se pueda acreditar el cumplimiento simultáneo de la normativa vigente y de la nueva propuesta de ordenación derivada de esta modificación”.

Conforme a los términos del Acuerdo, una verificación del cumplimiento simultáneo, tanto de la normativa vigente como de la nueva ordenación que propone la Modificación en trámite del expediente 000015/2018, en sentido estricto, sólo se puede aplicar respecto de actos de ejecución del planeamiento, pero no respecto de actos relativos a instrumentos de planeamiento en tramitación. A mayores de lo expuesto, en la Memoria vinculante de esa Modificación 000015/2018 ya se establece que “se asumen expresamente todos aquellos instrumentos de desarrollo y modificaciones de planeamiento que pudieran ser aprobadas durante el trámite de esta modificación...”, es decir, dicha Modificación prevé con carácter general la continuidad en la tramitación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de modificaciones de planeamiento que se encuentren en curso durante la tramitación de la misma. Según esto, la Modificación en trámite sobre la parcela situada en Calle Barrio Gimeno no se debe considerar afectada por los efectos suspensivos derivados de la aprobación inicial de la Modificación que se tramita en el citado expediente 000015/2018.

CONCLUSIÓN-RESUMEN

Por todo cuanto antecede si así lo considera la Corporación, procede adoptar acuerdo para la aprobación definitiva de la “Modificación del Plan General de Ordenación Urbana que modifica la ordenación detallada de la parcela situada en la Calle Barrio Gimeno nº 24, Burgos” promovida por Mountain View Real Estate, según documento registrado de entrada en el Ayuntamiento de Burgos el día 20 de enero de 2023 con nº de registro 3385.

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.

A la vista de cuanto antecede, se propone al Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda la siguiente propuesta de dictamen:

PRIMERO. - Aprobar definitivamente La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana que afecta a la ordenación detallada de la parcela sita en Calle Barrio Gimeno nº 24, calificada con la Norma Zonal RCH-AT, promovida por Mountain View Real Estate S.L., según documentación técnica registrada en el Ayuntamiento de Burgos el día 20 de enero de 2023 con número de registro 3385.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al promotor, a la Dirección Provincial de Educación de la Delegación Territorial de Burgos, y 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.

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 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 7j0.2 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, entendiéndose 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.

CUARTO.- 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.

Se aprueba por unanimidad.