



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 inicial de la “Modificación del PGOU-Burgos - compatibilidad de usos en sistemas generales de equipamiento deportivo municipal delimitación y ordenación detallada del sistema general de uso dotacional EQ-D-CAP-4 –estadio municipal “El Plantío”, promovida por Burgos Club de Fútbol SAD.

En la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda del Ayuntamiento de Burgos se tramita el expediente número 3/2024 MOD-PGOU relativo a la aprobación inicial de la “MODIFICACIÓN DEL PGOU-BURGOS - COMPATIBILIDAD DE USOS EN SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO MUNICIPAL DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SISTEMA GENERAL DE USO DOTACIONAL EQ-D-CAP-4 –ESTADIO MUNICIPAL “EL PLANTÍO” CALLE DOS DE MAYO, Nº 4 09006 BURGOS” promovida por BURGOS CLUB DE FUTBOL SAD.

Con fecha 13 de marzo de 2025, el Jefe del Departamento Jurídico y del Suelo de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, emite informe, cuyos antecedentes y fundamentos jurídicos se transcriben a continuación:

“Antecedentes

1.- Con fecha 31 de enero de 2025, D. Alejandro Ariel Grandinetti, en representación de BURGOS CLUB DE FUTBOL SAD, presentó en el Ayuntamiento de Burgos, con Registro General de entrada REG2025008916, un documento denominado “MODIFICACIÓN DEL PGOU-BURGOS-COMPATIBILIDAD DE USOS EN SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO MUNICIPAL DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SISTEMA GENERAL DE USO DOTACIONAL EQ-D-CAP-4 – ESTADIO MUNICIPAL “EL PLANTÍO” CALLE DOS DE MAYO, Nº 4 09006 BURGOS” según documento redactado por el Estudio de Arquitectura “A2G ARQUITECTOS ESTUDIOS, S.L.P. y URBACYL G2, S.L.P.”. Este documento sustituye a otros presentados en fechas anteriores para subsanar deficiencias advertidas por los servicios técnicos municipales.

2.- Con fecha 20 de febrero de 2025, el Gerente Municipal de Urbanismo informa favorablemente con condiciones este documento de la Modificación en los términos siguientes.

“La sociedad Burgos Club de Fútbol, S.A.D. resultó adjudicataria del contrato de concesión administrativa de uso privativo del dominio público de la finca correspondiente al estadio municipal de fútbol, suscrito, tras el correspondiente proceso licitatorio, el 19 de mayo de 2021.

En virtud de dicho contrato, la mencionada sociedad tendrá derecho al uso privativo del inmueble durante un periodo máximo e improrrogable de 40 años, debiendo cumplir simultáneamente una serie



de obligaciones entre las que se encuentra la relativa a la realización de obras de ampliación y mejora de las instalaciones actuales en los términos recogidos en la cláusula octava de dicho contrato.

En cumplimiento de dicho precepto, se presentó el exigible Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes, que fue aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 27 de abril de 2023.

Durante el periodo de información pública posterior a la aprobación inicial se emitieron los informes sectoriales solicitados, entre los cuales, el correspondiente a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Castilla y León, lo fue en sentido desfavorable por entender que la ordenación de volúmenes de una parcela del sistema general de equipamientos tiene la consideración de determinación de ordenación general, por lo que la misma no puede resolverse a través de un Estudio de Detalle, sino a través de una modificación del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU). En consecuencia, el informe considera inadecuado tanto el procedimiento administrativo iniciado como la administración competente para su aprobación definitiva.

Por ello, y a fin de atender lo requerido en dicho informe, el Burgos Club de Fútbol, S.A.D. presentó, con fecha 26 de febrero de 2024, sendos escritos de desistimiento, tanto del Estudio de Detalle en trámite (seguido en el expediente municipal 000001/2023 PLA-FOM) como de otra modificación de planeamiento presentada con fecha el 15 de mayo de 2023 (y seguida en el expediente 1/2023/MOD-PGOU), que nunca llegó a ser tramitada por impedirlo la legislación vigente al coincidir su ámbito con el del citado Estudio de Detalle.

Ambos desistimientos fueron aceptados de plano por acuerdos de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 14 de marzo de 2024.

Con anterioridad a ello, en cumplimiento de las obligaciones contraídas, la entidad Burgos Club de Fútbol, S.A.D. presenta en el Registro General municipal, con fecha 16 de mayo de 2023 documentación relativa al Proyecto de Reforma y Ampliación de la grada de Tribuna del Estadio Municipal "El Plantío" (RGE 2023027299), que fue informado con deficiencias con fecha 19 de febrero de 2024.

El 26 de febrero de 2024 tiene entrada en el Registro General municipal (al número RGE2024014951) documentación relativa a la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de referencia, que fue informado con deficiencias el 21 de mayo de 2024.

Finalmente, el 31 de enero de 2025 se presenta en el Registro Electrónico General del Ayuntamiento (al número REG2025008916) un nuevo documento corregido al que se refiere el presente

INFORME:

Tras el análisis de dicho documento se comprueba que se han subsanado las deficiencias detectadas. En consecuencia:

- Se tienen en cuenta, a todos los efectos, los cambios que el Ayuntamiento está pretendiendo incluir en el planeamiento general como consecuencia de la Modificación seguida en el expediente 15/2018/PLA-FOM, aprobada inicialmente y en trámites de cara a su aprobación provisional. Una de las consecuencias de ello es la red denominación de la parcela del campo de fútbol El Plantío, que pasa de identificarse como EQ-D-CAP-1 a EQ-D-CAP-4, por aparecer duplicado en otra parcela el nombre original.*
- No se establecen condiciones en cuanto a los accesos a cada uno de los posibles usos compatibles.*
- Se justifican los motivos por los cuales se propone la modificación de las alineaciones Este y Oeste de la parcela del Sistema General de Equipamiento EQ-D-CAP-4 para albergar un mayor número de plazas de aparcamiento en un ámbito que sí las necesita.*



- *Desaparece del documento la propuesta de que la modificación en trámite tenga la consideración de planeamiento habilitante para el sistema general EQ-D-CAP-4, Estadio Municipal "El Plantío", en el supuesto de implantación de usos comerciales, que así lo exigieran.*
- *Se corrigen los parámetros de ordenación aplicables al Sistema General de Equipamiento EQ-D-CAP-4, en el apartado relativo a la dotación de plazas de aparcamiento exigible para los usos compatibles que se pretenden implantar.*
- *Se deja claro el carácter informativo y no vinculante de la propuesta de ordenación del entorno del campo de fútbol municipal.*
- *Se corrigen y actualizan las referencias legales relativas a las servidumbres aeronáuticas.*

No obstante, el documento digital presentado no incorpora los archivos en formato editable a los que se refiere el artículo 24 de la Normativa del PGOU ni la firma del redactor, apareciendo solamente la del promotor. Estas circunstancias deberán quedar corregidas en su momento en el documento que se presente para su aprobación provisional.

Como consecuencia de todo ello, el **objeto** de la modificación en trámite es triple y se concreta en los siguientes aspectos:

1. *Modificación de las condiciones de compatibilidad de uso en los terrenos destinados por el planeamiento a sistema general de equipamiento deportivo municipal, de modo que se incremente la proporción de usos compatibles permitida, pasando del vigente 25% de la superficie edificada total a un porcentaje del 49% de dicha superficie edificada total.*
2. *Leve modificación de la delimitación del sistema general EQ-D-CAP-4 para permitir una mejor ordenación del entorno favoreciendo la implantación del mayor número posible de plazas de aparcamiento en el perímetro del estadio y, en particular, en la zona existente entre éste y el sistema general EQ-S-CAP-1 (Cruz Roja-Hospital Recoletas).*
3. *Establecer la ordenación detallada completa del Sistema General existente, de titularidad pública, EQ-D-CAP-4 (Estadio Municipal "El Plantío"). Este aspecto es coincidente en cuanto a sus objetivos con el tramitado en el expediente del Estudio de Detalle que fue aprobado inicialmente y del que posteriormente hubo de desistirse, y resulta imprescindible para poder dar viabilidad al proyecto de remodelación y ampliación de la nueva tribuna, en cumplimiento de lo establecido en la cláusula 5.B.1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rigió en la licitación del concurso para la adjudicación del contrato de concesión demanial y de las determinaciones del PGOU vigente.*

Por tanto, la propuesta de modificación queda del siguiente modo:

1.- Sobre la modificación de las condiciones de compatibilidad de uso.

Se aporta un cuadro explicativo en el que se justifica, párrafo por párrafo, del artículo modificado (artículo 76) la afección que la propuesta tiene tanto sobre el vigente Plan General como sobre la modificación promovida por el Ayuntamiento y tramitada en el expediente 15/2018/PLA-FOM, a fin de acreditar la posibilidad de tramitar la presente propuesta por no interferir con los objetivos de esta última.

Así, las modificaciones en el texto del **artículo 76** del PGOU se concretan en:

Punto 1.a): *Se respeta todo el texto sustituyendo únicamente la frase final que dice "... para parte o la totalidad del señalado 25%" por la frase "... para parte o la totalidad del porcentaje de la superficie edificada permitido con destino a usos compatibles en cada caso" para dar coherencia a la propuesta de modificación del porcentaje máximo permitido de usos compatibles.*



Punto 1.b): Se elimina este apartado.

Punto 2: Esta modificación no introduce cambios.

Punto 3: Esta modificación no introduce cambios.

Punto 4: Esta modificación no introduce cambios.

Punto 5: Esta modificación no introduce cambios

Punto 6: Se incorpora un nuevo punto 6 de aplicación específica a los sistemas generales de equipamiento deportivo municipal, con la siguiente redacción:

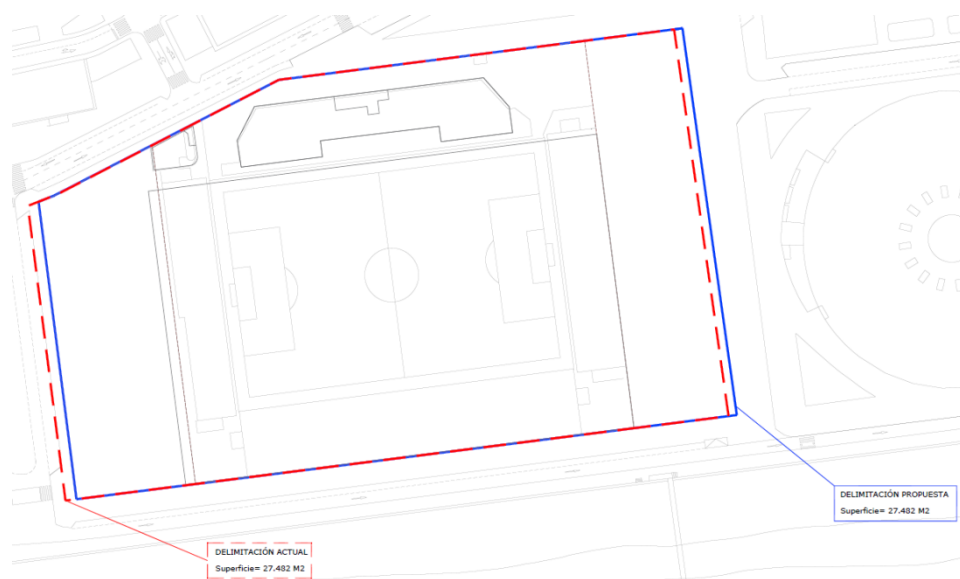
6) En las parcelas calificadas para usos de equipamiento deportivo, en el caso de tratarse de sistemas generales municipales, además del uso predominante podrán implantarse cualquier otro uso que coadyuve a los fines dotacionales previstos o que complementen los usos existentes, en atención al carácter propio de un gran equipamiento deportivo municipal, con una limitación al 49% de la superficie edificada total. Únicamente a estos efectos, en el cálculo de la superficie edificada total destinada a equipamiento se podrá considerar, además de la superficie edificada cubierta de dicho uso, las superficies descubiertas correspondientes al campo, cancha, pistas, graderíos, espacios complementarios, etc., vinculadas al uso deportivo de la parcela.

No se establecen condiciones en cuanto a los accesos a cada uno de los usos.

2.-Sobre la modificación de la delimitación del sistema general EQ-D-CAP-1.

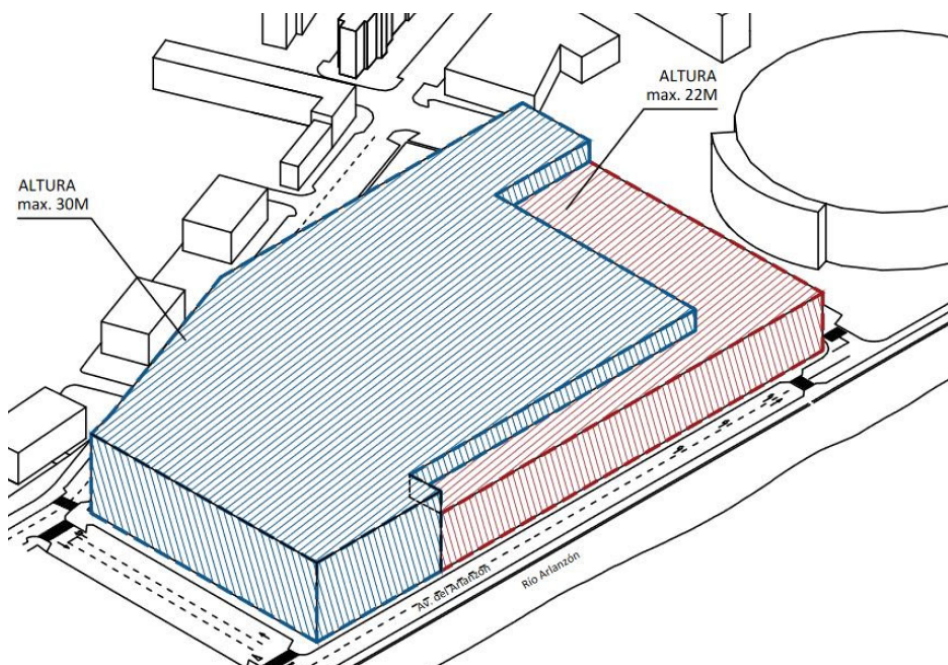
Se plantea una modificación de la delimitación del sistema general EQ-D-CAP-1 de escasa entidad, a fin de permitir, según se expone, una mejor ordenación del entorno, favoreciendo la implantación del mayor número posible de plazas de aparcamiento en la zona existente entre el estadio y el sistema general EQ-S-CAP-1 (Cruz Roja-Hospital Recoletas).

Esa modificación se concreta en el retranqueo de la alineación Oeste con la finalidad de ganar el espacio suficiente para mejorar las condiciones de la dotación de aparcamiento en el viario existente entre el estadio de fútbol y el Hospital colindante (se permite ganar unas 30 plazas de aparcamiento adicionales). Por ello, y a fin de mantener invariable la superficie total destinada al sistema general de equipamiento, se modifica también la alineación por el Este, desplazándola lo necesario para ello. De este modo, los 27.482 m² que pierde el sistema general por el Oeste, los gana por el Este y la superficie total permanece invariable.



3.- Sobre la ordenación detallada de la parcela del sistema general EQ-D-CAP-1.

Sin alterar la edificabilidad establecida por el planeamiento vigente, se propone una ordenación de volúmenes mediante la definición de un sólido capaz máximo que queda definido como se recoge en el siguiente esquema:



Los volúmenes así definidos permiten albergar con mucha holgura la edificabilidad máxima asignada a la parcela de equipamiento (que respeta los 2 m²/m² establecidos con carácter general por el PGOU para las parcelas de equipamiento), permitiendo soluciones edificatorias en las que haya cierta libertad en la configuración volumétrica del edificio y en la relación de éste con la parcela.



Ninguna de estas modificaciones y determinaciones tiene efectos sobre la modificación promovida por el Ayuntamiento y tramitada en el expediente 15/2018/PLA-FOM al no afectar a ninguno de los cambios introducidos en dicho instrumento.

La Modificación del PGOU así definida no supone un incremento de la densidad edificatoria en usos privados ni de la densidad de población. Tampoco supone una disminución de los equipamientos públicos ni de los espacios libres públicos existentes.

El instrumento urbanístico contiene toda la documentación exigible.

CONCLUSIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto se informa favorablemente la presente modificación del PGOU conforme al documento presentado en el Registro Electrónico General del Ayuntamiento (al número REG2025008916) y se propone para su aprobación inicial.

No obstante, antes de la posible aprobación provisional del documento deberán aportarse los archivos en formato editable a los que se refiere el artículo 24 de la Normativa del PGOU, así como el documento en formato pdf con la totalidad de las firmas exigibles.

Es cuanto considero mi deber informar, sin perjuicio de someterlo a cualquier otro criterio mejor fundado."

Normativa Aplicable

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

- 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.

Consideraciones Jurídicas

Primera. – Sobre el contenido de la Modificación propuesta.

1. Objeto de la Modificación:

El apartado I.1.4 de la Memoria del documento describe el objeto de la Modificación en los siguientes términos.



"El objeto de la presente modificación del planeamiento general es, en atención al contenido del apartado anterior, modificar la ordenación relativa a los sistemas generales de equipamiento deportivo municipal en lo que se refiere a:

1. OBJETO 1 / MODIFICAR EL ARTICULO 76 DEL PGOU EN CUANTO AL RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO MUNICIPAL.

Compatibilidad de usos en las parcelas de usos dotacional municipal, calificadas como sistema general de equipamiento deportivo.

En este tipo de equipamientos se pretende modificar la limitación que se establece en el art. 76 del P.G.O.U de Burgos, para cualquier otro uso que coadyuve a los fines dotacionales previstos, aumentando el porcentaje de la superficie construida total que puede ser destinada a estos otros usos, en concreto pasando de un porcentaje del 25% de la superficie construida total a un porcentaje de 49% de dicha superficie construida total

Por otra parte, en la presente modificación, se concreta la forma de calcular la superficie construida total, para el caso de este tipo de equipamientos, a los efectos de calcular el límite de superficie máxima de otros usos compatibles.

2. OBJETO 2 / MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL SISTEMA GENERAL EQ-D-CAP-4 (Estadio Municipal "El Plantío").

Como consecuencia del establecimiento de la ordenación detallada del sistema general EQ-D-CAP-4 y la mejora de la relación de esta con el entorno próximo se produce una pequeña variación en la delimitación de este sistema general, manteniendo su superficie.

3. OBJETO 3 / ORDENACIÓN DETALLADA COMPLETA DEL SISTEMA GENERAL EQ-D-CAP-4 (Estadio Municipal "El Plantío").

Completar la ordenación detallada de forma directa para el Sistema General existente, de titularidad pública, EQ-D-CAP-4 (Estadio Municipal "El Plantío"), con el objeto de atender a las condiciones establecidas en el punto anterior y lo establecido en el art. 73 del P.G.O.U. en relación con las condiciones de ordenación para los equipamientos"

2. Ámbito de la Modificación propuesta:

El apartado I.2.1 de la Memoria, sobre ámbito de la Modificación establece lo siguiente.

"En cuanto al objeto 1 de este documento, en relación con las condiciones de compatibilidad de usos en las parcelas de usos dotacional, calificadas como sistema general de equipamiento deportivo municipal, aquellos terrenos calificados por el P.G.O.U. de Burgos como sistema general de equipamiento deportivo municipal (las concretas parcelas afectadas se identifican en dicho apartado del documento).

En cuanto al objeto 2 y 3 (...)

El ámbito (se) circunscribe al Sistema General de Equipamientos identificado en el P.G.O.U. 2014 de Burgos como EQ-D-CAP-1, cuya denominación ha sido corregida en la Modificación del P.G.O.U. 2023 como EQD-CAP-4.

3. Descripción de la Modificación propuesta.



La referida en el Informe del Gerente de Urbanismo de 20 de febrero de 2025, al cual me remito para evitar reiteraciones innecesarias.

4. Justificación de su conveniencia y oportunidad. Interés general de la Modificación:

El apartado V.0 del Documento establece lo siguiente:

“Como se ha señalado en el apartado correspondiente, según el criterio expresado en el informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo de la JCyL, para completar la ordenación del sistema general EQ-D-CAP-4 (Estadio Municipal “El Plantío”) se ha de tramitar una modificación del PGOU.

En el apartado I.1.3 “Antecedentes y motivación de la modificación” de este documento se recogen las circunstancias y motivaciones que provocan la presente modificación, en cuyo contenido queda reflejado el interés general que concurre en el objeto de la presente modificación del planeamiento general:

- 1. Modificar las condiciones de compatibilidad de usos en las parcelas de uso dotacional, calificadas como sistema general de equipamiento deportivo.*
- 2. Modificar ligeramente la delimitación del sistema general EQ-D-CAP-4 (Estadio Municipal “El Plantío”).*
- 3. Establecer la ordenación detallada completa de forma directa para el Sistema General existente, de titularidad pública, EQ-D-CAP-4 (Estadio Municipal “El Plantío”).*

Por otra parte, en virtud de lo establecido en la legislación urbanística vigente:

- La presente modificación no modifica las determinaciones de ordenación general vigentes como se justifica convenientemente en los apartados siguientes, a excepción de los aspectos que expresamente se relacionan y que tienen que ver con la compatibilidad de usos y con la delimitación sin reducir las superficies de los sistemas generales afectados.

- La ordenación propuesta es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública, en lo referente al uso del suelo de acuerdo al interés general, a la función social de la propiedad y al principio de desarrollo sostenible, en especial en lo referente al progreso social y económico, en tanto que supone la adecuación y modernización de equipamientos municipales existentes.

La presente modificación pretende dar respuesta adecuada a la ordenación de dicho sistema general, así como a otras condiciones que se consideran necesarias para alinear el tratamiento normativo de los grandes equipamientos deportivos municipales con las tendencias actuales en cuanto a orientación y concepto de estos complejos de actividad social, en base al interés general que concurre en ellos.

Para poder armonizar las prestaciones de los equipamientos existentes con las necesidades actuales en cuanto a aforo, condiciones de uso, así como a tendencias y prácticas actuales de los usuarios, resulta necesaria la modificación del vigente Plan General de Ordenación Urbana, de forma que se favorezca tal adaptación, tanto de consolidación estructural como de crecimiento y ampliación en aforo pero también, en cuanto a usos complementarios admisibles de tal forma que, al margen de los usos deportivos propiamente dichos, se puedan incluir otros usos que permitan la utilización de las infraestructuras de manera más permanente, contribuyendo a la sostenibilidad de estos equipamientos.



Estas cuestiones enlazan con el objetivo de que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general, a la función social de la propiedad y al principio de desarrollo sostenible, por lo que justifica la adecuación y conveniencia de la redacción de la presente modificación del planeamiento general, en relación con la modificación de las condiciones de compatibilidad de usos para los sistemas generales de equipamiento deportivo de la ciudad de Burgos y en relación con la delimitación (ligera modificación) y ordenación detallada del sistema general EQ-D-CAP-4, definido por el planeamiento general de Burgos.

Segunda. - La Modificación como procedimiento para la alteración del planeamiento urbanístico propuesta. Sobre la posibilidad de modificación del planeamiento y del ejercicio del “ius variandi”.

El artículo 56 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 167 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establecen que los instrumentos de planeamiento urbanístico tienen vigencia indefinida, pero que, no obstante, las Administraciones públicas competentes pueden proceder en cualquier momento, de oficio o a instancias de otras Administraciones públicas o de los particulares, a alterar sus determinaciones mediante los procedimientos de revisión o modificación regulados en los artículos siguientes.

En cuanto a la modificación del planeamiento urbanístico como procedimiento para la alteración de las determinaciones del planeamiento vigente, se regula por lo previsto en el artículo 58 en relación con los artículos 50 y siguientes de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en los artículos 169 a 173 en relación con los artículos 153 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

El artículo 58.1 de la Ley 5/1999 y el artículo 169.1 del Decreto 22/2004, establecen que los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión.

Visto que las alteraciones pretendidas con el presente documento no tienen la consideración de revisión del planeamiento vigente ya que no responden a ninguno de los supuestos previstos en los artículos 57 de la Ley 5/1999, de 8 de abril y 168 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se considera correcta la elección de la Modificación de Plan como procedimiento para llevar a cabo las alteraciones propuestas.

Sobre la legitimidad de la Administración para la modificación del planeamiento se ha pronunciado reiteradamente el Consejo Consultivo de Castilla y León, en el siguiente sentido:

El artículo 56.1 de la Ley de Urbanismo mantiene el principio de vigencia indefinida de los planes, pero ello no implica que sea un documento estático, sino al contrario, es un instrumento susceptible de modificación o revisión, cuyas alteraciones se subsumen dentro de lo que se ha venido llamando ius variandi, como inherente a la potestad de planificación urbanística. Su fundamento se encuentra en la necesidad de adaptar las previsiones urbanísticas y dar las respuestas que demandan los nuevos requerimientos del espacio físico urbano. Así lo ha declarado reiteradamente la jurisprudencia de la Sala 3ª del Tribunal Supremo (sentencias de 24 de febrero de 1984, 24 de septiembre y 9 de diciembre de 1989, 6 de febrero y 3 de abril de 1990, 15 de abril y 8 de mayo de 1992). De entre ellas cabe destacar la de 9 de diciembre de 1989, que define el ius variandi como “una potestad no fundamentada en criterios subjetivos ejercitable en cualquier momento, sino como remedio establecido en la ley para que la Administración, objetivando alteraciones reales, realice las



modificaciones que imponga las nuevas necesidades urbanísticas creadas por la dinámica social en el transcurso del tiempo". Como afirma la sentencia de 3 de enero de 1996, la naturaleza normativa del planeamiento y la necesidad de adaptarlo a las exigencias cambiantes del interés público justifican plenamente el ius variandi, lo que implica un amplio margen de discrecionalidad acotada por la interdicción de la arbitrariedad (artículo 9.3 de la Constitución). ...//...

...//...La alteración del planeamiento se configura así no sólo como una facultad, sino como una verdadera obligación para la Administración competente, en caso de que las circunstancias concurrentes así lo demanden en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio, tal y como ha declarado el Tribunal Supremo en sentencia de 26 de junio de 1995."

Tercera. - Sobre la normativa aplicable en materia de Modificación del planeamiento general.

El régimen de modificación de los instrumentos de planeamiento general se regula en los artículos 169 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

"Artículo 169. Modificaciones.

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:

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

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

3.º 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 siguientes.

Artículo 170. Modificaciones de la ordenación detallada.

1. En los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecten a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, conforme a los artículos 153 a 158 y 165.

Artículo 172. Modificaciones de espacios libres y equipamientos.



1. La aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad, situada:

a) Cuando se trate de suelo urbano consolidado, en la misma unidad urbana o bien en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable colindante, pero sin disminuir los espacios libres y equipamientos públicos propios de dicho sector.

b) Cuando se trate de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, en el mismo sector, o de ser imposible en un sector próximo, pero sin disminuir sus propios espacios libres y equipamientos públicos.

c) Cuando se trate de sistemas generales en cualquier clase de suelo, en cualquier ubicación justificada dentro del término municipal.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior no se aplicará cuando la modificación tenga por objeto la planificación de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.

Artículo 173. Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población.

1. Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante. A tal efecto:

a) En los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, el incremento de las reservas puede ser dispensado cuando se justifique su incompatibilidad con la protección del Conjunto, y siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación.

b) En el resto del suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más. En tal caso debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:

1.º Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

2.º Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

c) En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se aplica lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128, sin que resulte necesaria una mayor exigencia.

d) (Suprimido)



2. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará cuando la modificación tenga por objeto la planificación de actuaciones de regeneración o renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.”

De conformidad con la normativa referida, la presente Modificación contiene las determinaciones adecuadas a su específica finalidad e incluye los documentos necesarios para ello, incluida una Memoria vinculante donde se expresan y justifican los cambios de ordenación que se proponen, con especial referencia a la justificación y conveniencia de la modificación; además, se identifican y justifican de forma pormenorizada las determinaciones del instrumento que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto, así como 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.

El Proyecto incluye una justificación relativa a su impacto en las siguientes materias objeto de normativa sectorial, Protección Ciudadana, Servidumbres aeronáuticas, Análisis de riesgos tecnológicos, hidrológicos y naturales, Ruido y condiciones acústicas, Accesibilidad, Seguridad en caso de incendio, Patrimonio Cultural, Impacto de género y otros colectivos sociales, Evaluación ambiental. Incluye así mismo un Estudio económico en el que se señala que *“las actuaciones englobadas en la presente modificación sólo afectan en cuanto a la pequeña actuación de reforma de la urbanización de la franja de viario que surge como consecuencia de la nueva delimitación del Sistema General EQ-D-CAP-4 “Estadio Municipal El Plantío”, con una repercusión prácticamente insignificante para las Haciendas Públicas o incluso nula, en función de las condiciones que pudieran fijarse como consecuencia del contrato de concesión correspondiente. En materia de viabilidad económica, las actuaciones asociadas a la presente modificación son viables, en tanto que su implantación se llevará a cabo como consecuencia del correspondiente análisis en relación con su necesidad y grado de demanda.”*

Cuarta. - Sobre la tramitación de la Modificación.

Al afectar esta Modificación a determinaciones de ordenación general y detallada del Plan General, el procedimiento de tramitación debe seguir lo establecido en el artículo 52 y siguientes de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 154 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y requiere de aprobación inicial, información pública y aprobación provisional, ambas aprobaciones por el Pleno del Ayuntamiento y aprobación definitiva por el órgano competente de la Junta de Castilla y León.

Sobre el documento dispuesto para su aprobación inicial y previamente al acuerdo, el Ayuntamiento debe recabar los informes sectoriales según disponen los artículos 52.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La publicación del acuerdo de aprobación inicial comportará la suspensión del otorgamiento de licencias en el ámbito afectado por la modificación conforme al artículo 156 en relación con el 288 del RUCYL, teniendo en cuenta que esta suspensión, conforme al artículo 156.5 del citado Reglamento se mantendrá hasta la entrada en vigor del documento modificado aprobado, o como máximo, durante dos años ya que la suspensión se produce por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento general”.



Por otra parte, la competencia para adoptar este acuerdo corresponde al Excmo. Ayuntamiento Pleno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

En virtud de lo expuesto, se propone la adopción del siguiente acuerdo:

PRIMERO. - Aprobar inicialmente la “MODIFICACIÓN DEL PGOU-BURGOS - COMPATIBILIDAD DE USOS EN SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO MUNICIPAL DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA DEL SISTEMA GENERAL DE USO DOTACIONAL EQ-D-CAP-4 – ESTADIO MUNICIPAL “EL PLANTÍO” CALLE DOS DE MAYO, Nº 4 09006 BURGOS” promovida por BURGOS CLUB DE FUTBOL SAD, según documento redactado por el Estudio de Arquitectura “A2G ARQUITECTOS ESTUDIOS, S.L.P. y URBACYL G2, S.L.P.” presentado en el Ayuntamiento de Burgos el día 31 de enero de 2025, con registro general de entrada en el Ayuntamiento REG2025008916.

SEGUNDO. - De conformidad con el artículo 52.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 155 del Reglamento para su desarrollo, someter este asunto a información pública de DOS meses, a contar a partir del día siguiente al de la publicación del último de los anuncios preceptivos en el Boletín Oficial de Castilla y León, en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia y en la página web del Ayuntamiento de Burgos.

TERCERO. - Suspender en el ámbito afectado por la Modificación, el otorgamiento de licencias conforme al artículo 156 en relación con el 288 del RUCYL. Los efectos de la suspensión se extinguirán por la aprobación definitiva de la modificación y, en todo caso, por el transcurso de dos años desde la aprobación inicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

CUARTO. - Previamente a la adopción del acuerdo de aprobación provisional deberá atenderse lo solicitado en el informe emitido por el Gerente de Urbanismo de fecha 20 de febrero de 2025.

QUINTO. -Facultar al Presidente del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda y en caso de ausencia, vacante o impedimento al Vicepresidente para la firma de cuantos documentos sean necesarios para la efectividad del presente acuerdo.

SEXTO.- A fin de asegurar que esta modificación afecte de manera homogénea a todos los grandes equipamientos deportivos municipales, tanto existentes como futuros, se deberá ampliar el alcance de la misma de modo que incluya la parcela SG-EQ-CO-CAP-1 (ocupada por el Coliseum Burgos) así como cualquier otra que, como consecuencia de modificaciones de planeamiento o instrumentos de planeamiento de desarrollo, adquiera tal condición.

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 12 concejales del Grupo Socialista, lo que hace un total de 27 votos favorables.



Ayuntamiento
de Burgos

Secretaría Municipal