



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 Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 16 de julio de 2026.**

Aprobación inicial del “Estudio de Detalle para la Modificación de la Ordenación Detallada en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado S-17.02 “EL SIFÓN”, promovido por PROMOTORA FUENTE LAMORA 3-2018 S.L.

En la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda del Ayuntamiento de Burgos se tramita el expediente número 3/2020 PLA-FOM relativo al “Estudio de Detalle para la Modificación de la Ordenación Detallada en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado S-17.02 “EL SIFÓN”, promovido por PROMOTORA FUENTE LAMORA 3-2018 S.L.

Con fecha 10 de julio de 2026, el Jefe del Departamento Jurídico y del Suelo de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, emite informe favorable, cuyo tenor literal se transcribe a continuación:

“ANTECEDENTES

1.- Con fecha 15 de junio de 2026, con núm. de registro de entrada 50692, D. Felipe Sáiz Pérez, en representación de PROMOTORA FUENTE LAMORA 3-2018 S.L., presenta en el Ayuntamiento de Burgos el “Estudio de Detalle para la Modificación de la Ordenación Detallada en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado S-17.02 “EL SIFÓN”.

2.- Con fecha 26 de junio de 2026, la Arquitecta del Departamento de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda del Ayuntamiento de Burgos emite informe sobre dicho documento en los siguientes términos.

“ANTECEDENTES

Con fecha 19 de mayo de 2023, el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Burgos acordó otorgar la aprobación definitiva al Estudio de Detalle del Sector S-17.02 “El Sifón”.

El documento aprobado tenía por objeto la modificación de la ordenación detallada del sector, en el sentido de realizar un trasvase de edificabilidad entre las parcelas lucrativas, sin alterar, ni la edificabilidad total, ni la configuración volumétrica. Esta modificación se justificaba en el hecho de que el reparto de edificabilidad sobre las parcelas del sector no era proporcional al sólido capaz de las mismas.

Asimismo, habiéndose detectado, al realizar el levantamiento topográfico, una diferencia mínima en la superficie del sector, se procedió a su reajuste.



Al iniciar los trámites para la elaboración del Proyecto de Actuación del sector, se detecta la existencia en el mismo de bienes de dominio público para los cuales el planeamiento urbanístico mantiene el uso que motivó su afectación, y que, de acuerdo con el Estudio de Detalle aprobado, se veían afectados por la gestión urbanística.

Ello motiva la presentación de una nueva documentación, registrada en el Ayuntamiento de Burgos con fecha 15 de junio de 2026, y número de registro general RGE 50692, a fin de modificar el Estudio de Detalle aprobado para dar cumplimiento al artículo 238 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Una vez examinado su contenido, procede emitir el siguiente

INFORME

Como ya se ha expuesto, el documento presentado tiene por objeto la Modificación del Estudio de Detalle del Sector S-17.02 "El Sifón", para cumplir el artículo 238.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Así, se efectúa una corrección de la superficie del sector que debe verse afectada por la gestión, excluyendo del cómputo la superficie de la parte del dominio público afecta al uso de viario para la que el planeamiento urbanístico mantiene este uso (1.427,00 m²).

Este parámetro resulta determinante para el cálculo del aprovechamiento medio del sector, determinación de ordenación detallada que se estableció en el Estudio de Detalle, y que, como consecuencia del error detectado, debe corregirse.

A results de lo anterior, la superficie total del sector, excluida la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes para las que no se prevé ningún cambio en la nueva ordenación, es inferior a la tomada en consideración en el Estudio de Detalle aprobado, lo que supone un error en el aprovechamiento medio calculado, que se describe a continuación:

$$\begin{aligned} & \text{Aprovechamiento ponderado} \\ \text{AM} = & \frac{\text{S sector} - \text{S dotaciones públicas ya afectas}}{\text{S sector} - \text{S dotaciones públicas ya afectas}} \\ & \frac{6.094,70 \text{ m}^2}{8.785,04 \text{ m}^2} \\ \text{AM según Ed aprobado} = & \frac{6.094,70 \text{ m}^2}{8.785,04 \text{ m}^2} = 0,693758 \text{ m}^2/\text{m}^2 \\ & \frac{6.094,70 \text{ m}^2}{7.358,04 \text{ m}^2} \\ \text{AM corregido (Art. 238)} = & \frac{6.094,70 \text{ m}^2}{7.358,04 \text{ m}^2} = \underline{\underline{0,828305 \text{ m}^2/\text{m}^2}} \end{aligned}$$

El documento presentado se ajusta en su contenido a lo establecido en el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, sobre Modificaciones de los instrumentos de planeamiento:

*- Se limita a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad:
Aprovechamiento medio.*



- Contiene los documentos necesarios para definir adecuadamente sus determinaciones, incluyendo una Memoria vinculante donde se expresan y justifican dichos cambios, y que hace referencia a los siguientes aspectos:

- Justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público (Págs. 16 y 17 de la Memoria)
- Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones que se alteran (Págs. 18 y 19 de la Memoria)
- 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 (Pág. 19 de la Memoria)

Asimismo, el documento incluye una análisis y justificación de la normativa sectorial de aplicación:

- Servidumbres aeronáuticas
- Análisis de riesgos
- Ordenanza de ruido
- Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas
- Evaluación ambiental
- Patrimonio Cultural
- Impacto de género y sobre otros colectivos
- Estudio económico

Por último, el documento incluye un Resumen ejecutivo en el que se señala el ámbito donde la nueva ordenación altera la vigente, con un plano de situación del mismo, así como el alcance de la suspensión de licencias y su duración.

CONCLUSIÓN-RESUMEN

Por lo anteriormente expuesto, el técnico que suscribe considera que la documentación presentada, en lo que respecta al planeamiento urbanístico, puede ser informada favorablemente para su aprobación inicial.

Consideraciones Jurídicas

Primero. - 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 (TRLRUR).
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL).
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).
- 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.



- Estudio de Detalle del Sector S-17.02, EL SIFÓN, del PGOU de Burgos, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Burgos con fecha 19 de mayo de 2023, publicado en el BOCYL nº 113 de 14 de junio de 2023.

Segundo. - Ordenación del Sector S-17.02 en el planeamiento urbanístico.

El Plan General de Ordenación Urbana de Burgos aprobado por Orden FYM/221/2014, de 28 de marzo, asumió la ordenación de la antigua unidad 13.UE.1 según el planeamiento general anterior, pasando a denominarse Sector S-17.02 "El Sifón".

En el PGOU 2014, la superficie del sector es de 8.847 m², tiene una edificabilidad lucrativa de 6.457 m² construibles en uso residencial colectivo, vivienda en bloque, de los cuales 5.811 m² corresponden a vivienda libre y 646 m² a vivienda en régimen de protección. Su aprovechamiento lucrativo homogeneizado es de 6.134 m² y el aprovechamiento medio del Sector de 0,693342 m²/m².

Esta ordenación fue objeto de ligeras modificaciones mediante un Estudio de Detalle tramitado a propuesta de Promotora Fuente Lamora 3-2018 S.L., aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Burgos en sesión celebrada el día 19 de mayo de 2023. El objeto de dicho documento fue realizar un reajuste de las parcelas y de sus edificabilidades con el fin de permitir ejecutar la imagen urbana proyectada en el Plan General sin alterar los parámetros urbanísticos de aplicación al Sector sobre aprovechamiento total, densidad máxima y número de viviendas, edificabilidad máxima total, índice de variedad de uso e índice de integración social, etc. Esta modificación supuso una ligera alteración de las edificabilidades lucrativas destinadas a cada uso residencial, al calificarse para uso de vivienda libre una edificabilidad lucrativa de 5.732,39 m² y para uso de vivienda en régimen de protección una edificabilidad de 724,61 m²; este ligero cambio en las edificabilidades por usos, con la consiguiente ajuste en el parámetros relativo al aprovechamiento lucrativo homogeneizado del sector, que pasa a ser de 6.094,70 m², junto a un pequeño ajuste a la baja de su superficie total, de 8.847 m² a 8785,04 m², supuso una ligera modificación de la determinación relativa al aprovechamiento medio del Sector, que pasó así, de ser 0,693342 m²/m² en el Plan General 2014 a 0,693758 m²/m² en el Estudio de Detalle aprobado en mayo de 2023.

Una vez iniciada la gestión del sector, con la tramitación del proyecto de actuación de la unidad de actuación coincidente con el sector, se advirtió la existencia dentro del mismo de suelos de dotaciones urbanísticas públicas existentes que no se tuvieron en cuenta en la fase de planeamiento, con las consecuencias que ello comporta sobre la determinación de planeamiento relativa al aprovechamiento medio del sector, ya que, en función de la situación jurídica correspondiente a esos suelos de dotaciones públicas, esa determinación del aprovechamiento medio será diferente en aplicación del artículo 107 del RUCYL.

Aquel proyecto de actuación pretendía, en aplicación del artículo 238.1 del RUCYL, excluir de la gestión urbanística aquellos suelos incluidos en la unidad de actuación correspondientes a bienes de dominio público para los cuales el planeamiento urbanístico mantenía el uso que motivó su afectación al uso general o a los servicios públicos sin respetar la ordenación establecida por el instrumento de planeamiento, derivando la resolución de la situación a la necesaria modificación del Estudio de Detalle aprobado en mayo de 2023 para corregir esta situación.



Tercero. - El aprovechamiento medio como determinación de planeamiento urbanístico. Concordancia normativa entre los artículos 107 y 238 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El aprovechamiento medio es la técnica urbanística que sirve para definir el derecho al aprovechamiento que, de manera proporcional, corresponde a cada propietario de suelo en función de su superficie y es de aplicación dentro de cada sector de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado por el planeamiento urbanístico.

El aprovechamiento medio se establece por el planeamiento urbanístico y no se puede modificar en fase de gestión, salvo, únicamente, para actualizar los valores de mercado empleados en la fijación de los coeficientes de ponderación a efectos del cálculo del mismo.

Las reglas para el cálculo del aprovechamiento medio se regulan en el artículo 107.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en los siguientes términos, destacando, por su relevancia a los efectos que aquí interesa resaltar, lo que establece su apartado d):

"Artículo 107. Determinación del aprovechamiento medio.

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, debe calcularse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las siguientes reglas:

a) El aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

b) Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.

c) Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad.

d) De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación."

Lo que establece el artículo 107.1 del Reglamento de Urbanismo para la fase de ordenación, guarda estrecha vinculación y relación de concordancia normativa con lo que establece el artículo 238 del citado Reglamento para la fase de ejecución del planeamiento.

"Artículo 238. Bienes de dominio público.

1. Los bienes de dominio público incluidos en la unidad de actuación para los cuales el planeamiento urbanístico mantenga el uso que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos no deben verse afectados por la gestión urbanística.



2. Cuando en la unidad existan bienes de dominio público para los cuales el planeamiento urbanístico establezca un uso diferente del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se aplican los siguientes criterios:

a) Para los de titularidad no municipal, el Ayuntamiento debe instar ante la Administración competente el procedimiento que corresponda para su mutación demanial o desafectación.

b) Para los de titularidad municipal, se aplica la legislación sobre régimen local.

c) En caso de duda sobre su titularidad, deben entenderse municipales.

3. El aprovechamiento urbanístico correspondiente a la superficie de los bienes de uso y dominio público pertenecerá a su Administración titular.

4. (Derogado)

5. (Derogado)."

Tercero. – Objeto del nuevo Estudio de Detalle.

El nuevo Estudio de Detalle que ahora se presenta tiene por objeto, en aplicación del artículo 107.1 del RUCYL y a la vista de las deficiencias de ordenación advertidas con motivo de la gestión del Estudio de Detalle aprobado en mayo de 2023, corregir, dentro de las determinaciones de aquel, en primer lugar la relativa a la superficie del sector ocupada por dotaciones públicas existentes ya afectas a su destino y para las cuales no se prevé ningún cambio en la nueva ordenación, con lo que se establece una distinción entre superficie total y superficie neta del sector y seguidamente, como consecuencia de la anterior, la relativa al aprovechamiento medio.

Según el nuevo Estudio de Detalle, el Sector S-17.02 "El Sifón", tiene una superficie total según medición por levantamiento topográfico de 8.785,04 m² y una superficie neta de 7.358,94 m² ya que, dentro de aquella, 1.427 m² se encuentran ya ocupados por dotaciones urbanísticas públicas existentes y afectas a un destino de viario público respecto de los que no se ha previsto en el Estudio de Detalle aprobado en 2023 ni se prevé en el nuevo estudio de Detalle, ningún cambio.

Como consecuencia de ello, la ordenación del sector debe contemplar un parámetro no previsto en el anterior Estudio de Detalle, el relativo a superficie neta del sector, que pasa de ser coincidente con la superficie total en el anterior Estudio de Detalle aprobado, a ser de 7.358,04 m² en el Estudio de Detalle que ahora se propone, con los consiguientes efectos que ello comporta para el cálculo del aprovechamiento medio, que pasará a ser, como consecuencia de esa rectificación, 0,828305 m²/m² y no 0,693758 m²/m² según el actual Estudio de Detalle.

El resto de determinaciones del Sector, incluido el aprovechamiento ponderado (6.094,70 m²), se mantienen en los mismos términos establecidos en la ordenación actualmente en vigor.

En todo caso, procede dejar constancia de que el contenido de este Estudio de Detalle no afecta para nada a determinaciones relativas a la ordenación física del territorio, sino únicamente a parámetros numéricos que inciden en el recálculo del aprovechamiento medio del sector.

Cuarto. – Idoneidad y contenido del Estudio de Detalle.



El Estudio de Detalle es el instrumento de planeamiento de desarrollo adecuado para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, que tiene por objeto, en los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, según establece el artículo 131 b) del RUCyL, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada vigentes.

La aprobación de este tipo de instrumento de planeamiento requiere que el ámbito afectado disponga de planeamiento general en vigor, estableciendo el artículo 132 del RUCyL que, a fin de preservar la debida coherencia con este, los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes; deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general y, además, deben ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, identificando de forma expresa, clara y justificada los cambios de ordenación que introduce en el planeamiento general en vigor.

Según el artículo 134 del RUCyL, los Estudios de Detalle en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada se limitan a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido previamente el instrumento de planeamiento general, de entre las previstas en los artículos 92 a 100 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.

Conforme establece el artículo 136 del RUCyL, el Estudio de Detalle contiene una memoria vinculante donde se expresan y justifican sus objetivos y propuestas de ordenación y un resumen ejecutivo donde se refleja el alcance de la modificación. En materia de suspensión de licencias, el documento establece que el ámbito de suspensión se establece sobre la delimitación de la propia unidad S-17.02 y que de acuerdo con el artículo 156 del RUCyL, la suspensión comienza el día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, durante un año al ser planeamiento de desarrollo redactado por motivo distinto al que causó la suspensión derivada de la aprobación inicial del Estudio de Detalle aprobado definitivamente el día 19 de mayo de 2023.

El documento contiene un apartado destinado al análisis de las afecciones derivadas del instrumento en la normativa sectorial idéntico al que se incluyó en el Estudio de Detalle aprobado el día 19 de mayo de 2023.

Sobre el procedimiento de tramitación, este se ajustará a lo establecido en el artículo 52 y siguientes de la Ley de Urbanismo, en relación con el artículo 154 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; no obstante, en lo relativo al trámite de solicitud de informes sectoriales, procede indicar que el contenido de este Estudio de Detalle no afecta para nada a determinaciones relativas a la ordenación física del territorio, sino únicamente a parámetros numéricos que inciden en el recálculo del aprovechamiento medio del sector. Esto supone que el resto del contenido del presente Estudio de Detalle mantiene de forma intacta las determinaciones que sí afectan a la ordenación física del territorio y al impacto que las mismas pueden producir sobre este (que son, en esencia, las determinaciones que requieren someter este tipo de instrumentos a informes sectoriales), tal y como quedaron establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos 2014 y en el Estudio de Detalle aprobado en mayo de 2023. En consecuencia, considerando que la ordenación que contiene este documento es la misma ordenación que ya fue objeto de informes sectoriales como requisito para la aprobación del Estudio de Detalle el día 19 de mayo de 2023, todos ellos favorables, a juicio de este informante no



se considera necesario requerir nuevamente dichos informes, salvo, en todo caso, el que corresponde emitir a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Por todo cuanto antecede, se informa favorablemente el “Estudio de Detalle para la Modificación de la Ordenación Detallada en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado S-17.02 “EL SIFÓN”, presentado en el Ayuntamiento de Burgos el día 15 de junio de 2026, con núm. de registro de entrada 50692, por D. Felipe Sáiz Pérez, en representación de PROMOTORA FUENTE LAMORA 3-2018 S.L. y se propone para su aprobación inicial”.

Por todo ello **se propone someter a la Junta de Gobierno Local**, en cuanto órgano competente según establece el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, **el siguiente acuerdo:**

PRIMERO. - Aprobar inicialmente el “Estudio de Detalle para la Modificación de la Ordenación Detallada en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado S-17.02 “EL SIFÓN”, presentado en el Ayuntamiento de Burgos el día 15 de junio de 2026, con núm. de registro de entrada 50692, por D. Felipe Sáiz Pérez, en representación de PROMOTORA FUENTE LAMORA 3-2018 S.L.

SEGUNDO. - Publicar este acuerdo 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 y de conformidad con el artículo 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, **abrir un periodo de información pública** de un mes, mediante publicación de anuncios en antedichos medios de difusión, a contar a partir del día siguiente al de la publicación del último de los anuncios preceptivos.

TERCERO. - Someter el ámbito de este Estudio de Detalle a suspensión de licencias y otros procedimientos conforme establece el artículo 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

CUARTO. - Notificar el presente acuerdo a los interesados.

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local



Ayuntamiento
de Burgos

Secretaría Municipal