



BURGOS

A Y U N T A M I E N T O

Tel.: 947 288 800
Fax: 947 288 809
aytoburgos@aytoburgos.es
www.aytoburgos.es
Plaza Mayor, 1
09071 Burgos

Expdte.: 103/11
Rf^a: IGB/en



El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 8 de marzo de 2013, aprobó, por unanimidad, el siguiente dictamen:

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 30 de agosto de 2012, acordó aprobar inicialmente la Modificación del Plan Parcial S-8 "Fuentecillas II", promovida por la UTE S-8, según documento técnico de *Modificación de ordenación detallada del sector S-8 "Fuentecillas II" del PGOU de Burgos*, registrado de entrada en la Gerencia Municipal de Fomento el día 24 de abril de 2012 al número 1379/12, con la prescripción de que para la aprobación definitiva debe presentarse el estado modificado del plano P01 que recoja los nuevos fondos de la parcela B3. Asimismo se dispone de un período de información pública de un mes, a contar a partir del día siguiente al de la publicación del último de los anuncios preceptivos.

Con fecha 24 de septiembre de 2012 se publicó el anuncio en la prensa, el 28 de septiembre de 2012, se publicó el acuerdo de aprobación inicial en el Boletín Oficial de Castilla y León (BOCYL) número 188, y el 2 de octubre de 2012 se publicó en la página web del Ayuntamiento de Burgos.

Durante el período de información pública se han recibido los siguientes informes y alegaciones:

- 1) Registro General de entrada de fecha 23/08/2012, Informe de la Dependencia de Industria y Energía, de la Subdelegación del Gobierno en Burgos: se informa favorablemente.
- 2) Registro General de Entrada de fecha 31/08/2012, Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Delegación Territorial de Burgos de la Junta de Castilla y León: se informa positivamente.
- 3) Registro General de Entrada de fecha 12/09/2012, Informe de la Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones, dependiente del Ministerio de Industria, Energía y Turismo: informa que el instrumento de planeamiento presentado, se comprueba que está alineado con la legislación vigente.
- 4) Registro General de Entrada de fecha 8/10/2012, Informe de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, dependiente de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León: en

el que se pone de manifiesto una serie de observaciones técnicas.

- 5) Registro General de Entrada de fecha 16/10/2012: Alegación de D. Antonio Gutiérrez Martínez y otros.
- 6) Registro General de Entrada de fecha 2/11/2012: Alegación de D. Raúl Arroyo Fernández, en nombre y representación de la mercantil Arroyo del Sauce S.L.

Vencido el período de información pública, el 26 de diciembre de 2012 se presenta en el Registro General de Entrada de este Ayuntamiento (27 de diciembre de 2012 en el Registro de Fomento con el nº 2232/12), el *Informe al resultado de la exposición pública del documento de Modificación de ordenación detallada del sector S-8 "Fuentecillas II" del PGOU de Burgos.*

Con fecha 28 de enero de 2013 la Arquitecto Municipal del Departamento de Planeamiento de la Gerencia de Fomento emite informe sobre el documento presentado, así como sobre las alegaciones formuladas y los informes sectoriales emitidos, cuyo tenor literal se transcribe a continuación:

1) "Informe de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

Expone 1): En el cálculo que consta en la memoria referente al número de viviendas que se permiten actualmente, se toma en consideración el dato correspondiente a la "vivienda equivalente" (276 viviendas), es decir, una vez añadidas a las viviendas reales las "viviendas equivalentes" teóricas correspondientes al uso comercial (45 viviendas). Sin embargo, debería haberse considerado el dato de "viviendas reales" (264 viviendas) en lugar de las "viviendas equivalentes", considerando que en los bloques 4 y 5, el número de viviendas permitidas en razón de la superficie exigida de vivienda (no de la superficie media de vivienda equivalente de 95 m²) son 24 y 16 viviendas respectivamente, en lugar de 30 y 22 viviendas.

Por tanto, el número de viviendas "reales" permitidas por el plan parcial pasaría de las 264 actuales a las 276 propuestas (computando 2x1 en la vivienda joven), por lo que se prevén 10 viviendas más que las previstas actualmente.

Respuesta 1): En el presente documento se incrementa el número total de viviendas del sector en 12 viviendas que se reparten de la siguiente manera: 6 viviendas en el bloque B4 (pasando de 24 viviendas previstas de 130 m²/viv, a 30 viviendas de 95 m²/viv) y otras 6 viviendas en el bloque B5 (pasando de 16 viviendas previstas de 130 m²/viv a 22 viviendas), todo dentro de los límites de densidad previstos por el vigente PGOUB 1999 y la legislación actual.

Este incremento de 12 viviendas, pretende unificar el tamaño de todas las viviendas del sector en 95 m²/viv y nada tiene que ver con el cómputo para la vivienda joven.

Por tanto, el criterio del técnico municipal que informa es coincidente con el del redactor.



Expone 2): Deberían presentarse los planos de información y ordenación, incluyendo los planos de situación, estado actual y modificación propuesta.

Respuesta 2): El documento incorpora la parte fundamental que se ve afectada por la modificación, tanto en su estado actual como en el estado modificado, y que son los cuadros del uso residencial, y cada uno de los cuadros de regulación del uso residencial para cada parcela, que son las partes reguladoras del documento.

También incorpora un plano denominado P17-Ubicación de rampas de acceso a garajes, en el que se localizan las rampas y se grafía el fondo modificado de la manzana B3.

No obstante, deberá atenderse la condición recogida en el acuerdo de aprobación inicial que indica que, para la aprobación definitiva debe presentarse el estado modificado del plano P01 que recoja los nuevos fondos de la parcela B3, dando así por cumplimentada la alegación.

Por tanto, el criterio del técnico municipal que informa no es del todo conforme con el del redactor, y deberá aportarse el estado modificado del plano P01.

2) Alegación de D. Antonio Gutiérrez Martínez y otros, con Registro General de Entrada de fecha 16/10/2012:

Alega: Sentirse perjudicado por las entradas para vehículos y peatones a su parcela, de la calle Francisco Salinas nº 99.

Respuesta: La urbanización ya ejecutada en el entorno de la parcela, ha dispuesto un rebaje en la acera para permitir el acceso rodado de vehículos, por lo que el acceso de vehículos y peatones queda garantizado.

Por tanto, el criterio del técnico municipal que informa es coincidente con el del redactor.

3) Alegación de D. Raúl Arroyo Fernández, en nombre y representación de la mercantil Arroyo del Sauce S.L., con Registro General de Entrada de fecha 2/11/2012:

Alega 1): Manifiesta su disconformidad, al entender que la ordenación pretende mejorar la oferta económica que determinó la adjudicación de la condición de urbanizador, todo ello en su beneficio y en perjuicio del resto de propietarios.

Que cuando la UTE S-8 resulto adjudicataria de la condición de urbanizador conocía el contenido del Plan Parcial que ahora pretende modificar y aceptó ejecutar la actuación con dichas condiciones y conforme a la oferta económica aceptada por el Ayuntamiento.

Que las modificaciones del Plan Parcial que se proponen mejora la retribución en solares que ha percibido el urbanizador, lo que implica las condiciones del contrato.

Respuesta 1): Se considera un juicio de valor, ya que la modificación de la ordenación no supone ningún cambio en la reparcelación, ni en los derechos de los propietarios.

Por tanto, el criterio del técnico municipal que informa es coincidente con el del redactor.

Alega 2): En relación con el incremento de viviendas y por aplicación del artículo 86.4 del RUCYL, el documento debe indicar concretamente las parcelas en las que se van a construir las 138 viviendas jóvenes previstas.

Respuesta 2): El apartado 4) del artículo 86-bis del RUCYL, indica, que el planeamiento que establezca la ordenación detallada “puede” contar como una vivienda, dos calificadas como vivienda joven, exclusivamente a efectos del cálculo de las densidades. De este modo, el planeamiento simplemente está indicando cuántas viviendas dentro del sector podrían acogerse a la calificación de vivienda joven, de manera que la presente modificación se entiende como el instrumento de planeamiento que habilita la posibilidad de acogerse a la densidad regulada para las viviendas jóvenes

Por tanto, el criterio del técnico municipal que informa es coincidente con el del redactor.

CONCLUSIÓN:

Por todo lo anteriormente expuesto, se dan por contestadas, desde el punto de vista técnico, las alegaciones presentadas al documento de *Modificación de ordenación detallada del sector S-8 “Fuentecillas II” del PGOU de Burgos*, aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local de fecha 30/08/2012, **y puede informarse favorablemente desde el punto de vista del planeamiento, con la prescripción de que, previamente a su aprobación definitiva, deberá aportarse el estado modificado del plano P01 que recoja los nuevos fondos de la parcela B3, según la condición impuesta por el Ayuntamiento en el acuerdo de aprobación inicial.”**

Con fecha 6 de febrero de 2013 por el Jefe del Departamento Jurídico y del Suelo de antedicha Gerencia se emite informe sobre las alegaciones presentadas.

Con fecha de Registro General de Entrada 7 de febrero de 2013 el promotor presenta Plano 01 “Zonificación. Usos pormenorizados”, que es informado por la Arquitecto Municipal diciendo que con su presentación queda subsanado el requerimiento exigido.

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.

En virtud de lo expuesto, el Consejo de la Gerencia Municipal de Fomento y en su nombre el Presidente del mismo tiene el honor de proponer a V.E., adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- Desestimar las alegaciones formuladas por D. Antonio Gutiérrez Martínez y otros y por D. Raúl Arroyo Fernández, en nombre y representación de la mercantil Arroyo del Sauce, S.L.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente la Modificación del Plan Parcial del Sector S-8 Fuentecillas II del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, promovida por la U.T.E. S-8, según documento técnico registrado en la Gerencia Municipal de fomento el día 27 de



B U R G O S

A Y U N T A M I E N T O

Tel.: 947 288 800
Fax: 947 288 809
aytoburgos@aytoburgos.es
www.aytoburgos.es
Plaza Mayor, 1
09071 Burgos

diciembre de 2012, al número 2232/12, completado con el Plano 01 registrado en la Gerencia Municipal de Fomento el día 8 de febrero de 2013, al número 124/13.

TERCERO.- De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, notificar este acuerdo a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad, adjuntándoles un ejemplar del documento aprobado en soporte digital, así como a los alegantes, adjuntándoles copia del informe emitido por el Jefe del Departamento Jurídico y del Suelo de fecha 6 de febrero de 2013 y a la Administración de la Comunidad Autónoma, adjuntando a ésta un ejemplar del instrumento aprobado, junto con su soporte informático.

CUARTO.- De conformidad con el artículo 61.2 de citada Norma, publicar el acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León y en la página Web del Ayuntamiento de Burgos. A efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, como anexo, se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León la memoria vinculante y las normas urbanísticas del documento aprobado así como una relación de los demás documentos que integren en instrumento aprobado. Para poder realizar esta publicación el promotor del expediente deberá presentar el documento completo en CD-Rom que constará de textos escritos en formato PDF (con firma digital) que pueda ser de la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre clase 2 CA o DNI electrónico, así como de documentación gráfica en formato DWG y PDF (con firma digital al menos el formato PDF).

QUINTO.- Facultar al Excmo. Sr. Alcalde o Teniente de Alcalde en quien delegue, para la firma de cuantos documentos sean precisos para llevar a efecto este Acuerdo.

Lo que traslado a Ud. para su conocimiento y efectos oportunos.



Burgos, 15 de abril de 2013

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo. Juan Antonio Torres Limorte

Área de Cartografía

