Expte. 000008/2022GEU-FOM
Rfa. MV/ms

A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 7 de julio de 2022, acordó aprobar inicialmente el Proyecto de Urbanización del Sector S-36.03 Piedras y Mármoles" promovido por la mercantil NOVO HABITAT. DESARROLLOS DE EDIFICACIONES S.L., según documento técnico registrado de entrada en la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda el día 13 de junio de 2022, con el número 715/22, junto con los planos modificados U04M, U06M y U07M, registrados de entrada en antedicha Gerencia el día 23 de junio de 2022 con el número 771/22.

La aprobación inicial se sometió a información pública mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León, de fecha 2 de agosto de 2022, y en la página web del Ayuntamiento de Burgos de fecha 26 de julio de 2022, sin que se haya presentado alegación alguna.

- Con fecha 14 de diciembre de 2022, la Arquitecto Municipal de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, emite informe, el cual se transcribe a continuación:

"En relación con el documento refundido relativo al Proyecto de Urbanización del Sector S-36.03 "Piedras y Mármoles", presentado en el Registro General de entrada de este Ayuntamiento el día 22 de noviembre de 2022, se considera conveniente manifestar:

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 7 de julio de 2022 acordó:

***PRIMERO.-** Aprobar inicialmente el Proyecto de Urbanización del Sector S-36.03 Piedras y Mármoles" promovido por la mercantil NOVO HABITAT. DESARROLLOS DE EDIFICACIONES S.L., según documento técnico registrado de entrada en la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda el día 13 de junio de 2022, con el número 715/22, junto con los planos modificados U04M, U06M y U07M, registrados de entrada en antedicha Gerencia el día 23 de junio de 2022 con el número 771/22.*

***SEGUNDO.-** De conformidad con los informes técnicos transcritos en la parte expositiva para la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización deberán subsanarse las deficiencias advertidas en los mismos.*

***TERCERO.-** Someter este asunto a información pública de un mes, mediante publicación de anuncio del acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León, así como notificar al promotor de dicho Proyecto de Urbanización.*

Concluida la información pública, el promotor ha presentado documento refundido del Proyecto de Urbanización de referencia para su aprobación definitiva.

Visto dicho Proyecto de Urbanización refundido, registrado en la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda con fecha 23 de noviembre de 2022, cabe señalar:

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

El ámbito objeto de urbanización se ha ampliado, pasando de una superficie inicial de 698,22 m² a los 2.399,97m² considerados en este documento refundido, si bien se prevé el desarrollo de las obras de urbanización en tres fases diferenciadas:

- Fase 1, con una superficie de actuación de 1.189,42 m².

Según se recoge en el documento, tiene un doble objetivo: "Por un lado se trata de urbanizar para que sea recepcionada por el Ayuntamiento la parcela de cesión VP-01, con destino a viario público, así como las zonas las zonas adyacentes a la misma, tanto en la calle de la Ventosa como en la Vía Verde (calle Alfar de Cadenillas), con el fin de garantizar la correcta integración y conexión de la nueva urbanización con la trama urbana existente.

El segundo objetivo de esta primera fase consiste en que la parcela residencial RO1 alcance la condición de suelo urbano consolidado, por lo que se actúa también en esta primera fase en el tramo de acera y aparcamiento correspondiente al frente de los números 1, 3, 5, 7, 9 y 11 de la calle de la Ventosa, modificando las redes de saneamiento, pluviales y fecales, la red de abastecimiento de agua y la red de electricidad, con objeto de completar/reforzar estas redes en función de lo dispuesto por Aguas de Burgos e Iberdrola, para que la parcela residencial R01 cuente con los servicios necesarios, con el dimensionamiento adecuado para dar servicio a las edificaciones previstas en el planeamiento, de forma que pueda obtener la condición de suelo urbano consolidado una vez ejecutadas las obras previstas en esta primera fase y haya sido recibida por el Ayuntamiento la parcela VP-01.

La parcela residencial R02, de cesión al Ayuntamiento de Burgos, adquirirá también la condición de suelo urbano consolidado una vez ejecutadas las obras contempladas en esta primera fase y recibida la parcela VP-01, puesto que ya en la actualidad cuenta con su frente de acera a la calle de la Ventosa completamente urbanizado, aunque en mal estado de conservación, y con todos los servicios con las dimensiones adecuadas para dar servicio a la edificación prevista en el planeamiento (uso residencial, 2.560,78 m² de edificabilidad). Hay que tener en cuenta que en la actualidad existen edificadas 25 viviendas en la parcela que cuentan con todos los servicios. No obstante, el frente completo de la parcela R02 a la calle de la Ventosa se prevé urbanizar de nuevo en la fase tres del presente documento, con cargo al Urbanizador."

- Fase 2, con una superficie de actuación de 270,40 m².

"La fase 2 tiene por objeto urbanizar el frente de la parcela residencial R01 a la calle de la Ventosa en el tramo necesario para albergar un acceso a los garajes de la futura promoción y los accesos peatonales y de servicios de emergencia al interior de la urbanización de la parcela.
La fase 2 de urbanización se prevé ejecutar simultáneamente con las obras de edificación del primero de los bloques de viviendas que se ejecute en la parcela R01".

- Fase 3, con una superficie de actuación de 940,15 m².

"La fase 3 tiene por objeto completar la urbanización del frente de las parcelas residenciales R01 y R02 a la calle de la Ventosa.
La fase 3 de urbanización se prevé ejecutar simultáneamente con las obras de edificación del último bloque de viviendas que se ejecute en la parcela R01."

En cuanto a la disposición del suelo sobre el que se va actuar, se señala expresamente en el documento que "para la ejecución de las obras definidas en el presente proyecto no es necesario

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

tramitar expedientes de expropiaciones, indemnizaciones o afecciones. Todos los terrenos afectados por la obra de urbanización son suelos de viario y por tanto de titularidad pública".

El plazo total de ejecución de las obras de urbanización de la primera fase se fija en el proyecto en TRES (3) meses, mientras que las obras de las fases segunda y tercera se desarrollarán de forma simultánea a las de las obras de edificación de la parcela residencial R-01.

Se fija un plazo de garantía de las obras de UN (1) año, a contar desde el día siguiente a la formalización del acta de recepción.

La solución adoptada en este proyecto de urbanización atiende a las directrices del departamento de infraestructuras de esta Gerencia Municipal, que insta, entre otras puntualizaciones, a adoptar los nuevos trazados y la solución general de la propuesta recogida en el Proyecto de Urbanización del Sistema General VGN-7 "Remodelación Calle Madrid" del Plan General. Por ello, se estará a lo que se informe por los técnicos municipales de dicho departamento y de las demás secciones municipales.

Por otra parte, cabe señalar que el proyecto de urbanización incluye las obras de derribo de las edificaciones existentes dentro del ámbito, así como los edificios situados en la calle de la Ventosa números 17 y 19, en cumplimiento del compromiso complementario asumido al respecto por el urbanizador en el proyecto de actuación del Sector S-36.03 "Piedras y Mármoles" aprobado definitivamente. Por este motivo, y en cumplimiento de lo dispuesto en el R.D. 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, el proyecto de urbanización refundido se ha visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León (COACYLE). No obstante, se observa que el documento en papel carece de las firmas del promotor y del técnico redactor, debiendo contar con dichas firmas".

- Con fecha 16 de enero de 2023 el Ingeniero Técnico de Obras Públicas, de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, emite informe desfavorable, el cual se transcribe a continuación:

"Se emite el presente informe al respecto del proyecto de urbanización de la Unidad de Actuación 36.03 "Piedras y Mármoles", registrada en la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda el día 23 de noviembre de 2022.

Estudiado el citado documento se comprueba que resuelve las carencias que presentaba el documento aprobado inicialmente, indicadas en nuestro informe de 23 de junio de 2022, al respecto de las obras de urbanización necesarias para que la parcela RA2, adjudicada al Ayuntamiento de Burgos libre de cargas y gravámenes, alcance la condición de solar en las condiciones que establece el artículo 22 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, apta para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

En cumplimiento también de lo indicado por este Departamento de Infraestructuras de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda el redactor del proyecto ha contemplado la ejecución de la parte de la acera del VGN-7 colindante con la actuación y

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

las acometidas de todos los servicios necesarios al pie de las parcelas resultantes del Proyecto de Actuación del sector de suelo urbano no consolidado S-36.03 "Piedras y Mármoles", si bien, una vez visto el resultado, especialmente en el extremo sur de la actuación, frente a la parcela RA2, se comprueba que se generan soluciones transitorias que no acaban de entenderse bien sin la completa ejecución del VGN-7, por lo que se solicita que se adopte como mejor solución la de mantener la acera y el aparcamiento paralelo a la alineación establecida por el Planeamiento Urbanístico en la calle de la Ventosa, sin realizar el gesto con la alineación de bordillo de ir a buscar el inicio de la vía de servicio prevista en el futuro Sistema General Viario. Asimismo, la alineación de bordillo en la zona del rebaje de paso de carruajes para el acceso a las traseras de las viviendas situadas en los números 3 a 15 de la calle Ventosa también debe trazarse paralela al eje de la calle.

En lo que respecta al trazado en alzado, se generan asimismo unas franjas de pavimento de transición entre la actual calzada y la banda de aparcamiento en línea proyectada con unas pendientes transversales elevadas que podrían resultar incompatibles con un uso cómodo del viario, por lo que se recomienda asimismo realizar pequeños ajustes en la rasante longitudinal de la acera y aparcamiento proyectado para evitar en la medida de lo posible estas situaciones. Como criterio general, se atenuará la magnitud de los ajustes en la parte de la acera compatible con la futura vía de servicio del VGN-7 y se realizarán con mayor libertad en aquellas zonas que deberán ser demolidas con ocasión de la ejecución del citado sistema general viario, coincidentes con los extremos norte y sur de la actuación ahora proyectada.

De acuerdo con el artículo 2.2.4 de la Ordenanza Municipal de Zonas Verdes y Arbolado, en los nuevos proyectos de urbanización, salvo justificación de imposibilidad material, que deberá ser informada favorablemente por el Servicio de medio Ambiente y Sanidad, los viales se diseñarán de tal manera que las aceras permitan arbolado de alineación. En este caso, se dispone de una acera con anchura variable con una media aproximada de 4,50 m, la cual entendemos que sí reúne las condiciones para la inclusión de una alineación de arbolado de porte pequeño o medio, por lo que se realizará la consulta a Parques y Jardines al respecto para que informen al respecto de tal posibilidad y, en caso afirmativo, sobre la especie o especies que se recomienda plantar. De acuerdo a la citada ordenanza, la alineación de arbolado deberá situarse al menos a 3,50 m de la alineación de viviendas y no deberán plantarse árboles a menos de 4,00 metros de un punto de luz, por lo que se realizará la distribución de los mimos teniendo en cuenta la ubicación de las nuevas farolas. Se tendrá en cuenta también lo que se diga desde Parques y Jardines al respecto de la necesidad de dotar a los árboles que se planten de un sistema automático de riego radicular y de una malla antiraíces en el contorno exterior de los alcorques.

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

Se consultará asimismo con el Servicio de Sanidad y medio Ambiente al respecto de la colocación de los contenedores de recogida de residuos sólidos urbanos, en función del número de futuras viviendas a construir con la actuación, de cara a su dibujo en el plano de planta de la urbanización.

Los planos U05 a U09 de previsión de acometidas de servicios carecen de leyenda que permita interpretar correctamente el contenido de los planos.

En los planos de suministro de energía eléctrica no se representa el centro de transformación existente bajo la actual acera de la calle Ventosa, también resulta necesario conocer si para la compañía distribuidora será necesario mantenerlo, toda vez que se prevé la ejecución de uno nuevo dentro de la parcela RA1 para el suministro de los nuevos edificios previstos.

Se indica en la memoria que se eliminan los actuales tendidos aéreos de suministro eléctrico y telefonía, respecto a los de suministro eléctrico se ha comprobado que han sido recientemente eliminados, pero en lo que respecta a la eliminación del tendido aéreo de telefonía que atraviesa de este a oeste la calle Ventosa, hace falta definir cómo se va a llevar a cabo, ya que hará falta para la segunda fase de ejecución de la urbanización.

En lo que respecta al alumbrado público, se presenta estudio lumínico que afecta tal solo a la parcela VP-01 y se deja el resto de definición del alumbrado de la calle Ventosa a lo previsto en el futuro sistema general VGN-7, lo que no se considera correcto; actualmente la calle Ventosa se encuentra exclusivamente iluminada desde la acera oeste que es la que se remodela por fases mediante este proyecto de urbanización, por lo que se tendrá en cuenta que deberá renovarse el alumbrado de esta acera para adaptarlo a tecnología LED y que este deberá ser capaz de iluminar con los niveles requeridos el vial completo, incluyendo calzada, aparcamiento y acera, sin dejar diferida su ejecución a las previsiones futuras. En consecuencia, se aportará estudio lumínico completo del vial y se dará respuesta a lo solicitado por la Sección de Ingeniería Industrial en su informe de 4 de julio de 2022.

No se considera correcta la creación de un punto en el descansillo del primer tramo de escalera, el sumidero proyectado apenas recogerá agua pues tiene poca superficie de cuenca, pero representa un potencial riesgo de formación de charco el día que se atasque, para la poca que discurrirá por ese tramo de escalera, es preferible que discurra por encima de los peldaños el día que llueva a que se pueda formar un charco en el punto bajo creado.

Dicho lo cual, se informa ***desfavorablemente*** *la aprobación definitiva del proyecto de proyecto de urbanización de la Unidad de Actuación 36.03 "Piedras y Mármoles" presentado el*

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

pasado 23 de noviembre de 2022, hasta que queden resueltos los aspectos indicados en el presente informe".

- Con fecha de Registro General en el Ayuntamiento de Burgos 23 de enero 2023 y Registro en la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, 24 de enero 2023, D. Juan Ignacio Fernández Magadan, presenta documento refundido para aprobación definitiva, al objeto de subsanar las deficiencias indicadas en el anterior informe.

- Con fecha 24 de enero 2023 el ingeniero técnico de obras públicas, de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, emite informe, el cual se transcribe a continuación:

"Se emite el presente informe al respecto del Documento Refundido para la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación 36.03 "Piedras y Mármoles", presentado en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Burgos el día 23 de enero de 2023.

Estudiado el citado documento se comprueba que subsana las deficiencias indicadas en nuestro informe de 16 de enero de 2023, por lo que se informa ***favorablemente*** *la aprobación definitiva del citado documento".*

- Con fecha 31 de enero de 2023, la arquitecta municipal de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, emite informe, el cual se transcribe a continuación:

"En relación con el documento refundido relativo al Proyecto de Urbanización del Sector S-36.03 "Piedras y Mármoles", presentado en el Registro General de entrada de este Ayuntamiento el día 23 de enero de 2023 y registrado en la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda con fecha 24 de enero de 2023, se considera conveniente manifestar:

Tal y como se indica en la instancia de presentación del documento, las modificaciones introducidas en este refundido son para dar cumplimiento a lo indicado en el informe emitido por el Ingeniero Técnico de Obras Públicas Municipal con fecha 16 de enero de 2023, quien ya lo ha informado favorablemente con fecha 24 de enero de 2023.

Considerando lo anterior, y visto el alcance de las modificaciones introducidas desde el punto de vista del planeamiento, nos remitimos a lo ya indicado en el anterior informe emitido por quien suscribe con fecha 14 de noviembre de 2022, si bien cabe señalar que este último documento refundido no está visado ni firmado por el promotor".

Por otra parte, la competencia para adoptar este acuerdo corresponde a la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127.1.d) 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 de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda y en su nombre el Presidente del mismo, propone a V.E. adopte el siguiente,

ACUERDO

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización, del Sector S-36.03 Piedras y Mármoles" promovido por la mercantil NOVO HABITAT. DESARROLLOS DE EDIFICACIONES S.L., según documentación técnica presentada en el Registro General de entrada de este Ayuntamiento el día 23 de enero de 2023 y registrado en la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda con fecha 24 de enero de 2023 al número 80/23.

SEGUNDO.- Publicar el acuerdo de aprobación definitiva de este Proyecto de Urbanización en el Boletín Oficial de Castilla y León y notificarlo a los propietarios registrales y a los titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.

Tercero.- Facultar al Presidente del Consejo de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, y en caso de vacante, ausencia o impedimento al Vicepresidente, para la firma de cuantos documentos sean necesarios para llevar a efecto el presente acuerdo.

No obstante, V.E. resolverá.

Burgos, a 14 de febrero de 2022

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE LA GERENCIA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA,

Fdo.: Daniel Garabito López

Ayuntamiento de Burgos
Junta de Gobierno Local
Sesión del día: 16 FEB. 2023
La expresada Junta de Gobierno Local ACORDÓ aprobar la precedente propuesta. Certifico:
EL VICESECRETARIO GENERAL - T.O.A.S.J.G.L.
Fdo.: Javier Gallo Teran

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