**A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 16 de diciembre de 2021, adoptó acuerdo de "aprobar inicialmente el Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación, del sector de suelo urbano no consolidado S-36.03 "Piedras y Mármoles", promovido por la mercantil "NOVO HÁBITAT DESARROLLOS DE EDIFICACIONES, S.L.", quién actúa como representante de la "SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A.", conforme a la documentación presentada en el Registro General Municipal con fecha 27 de octubre de 2021.

Dicho Acuerdo fue sometido a información pública por un periodo de UN MES, habiéndose publicado el Anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León el día 28 de diciembre de 2021.

Asimismo, se acordó recabar, durante el periodo de información pública del expediente, informe a la Sección Municipal de Patrimonio respecto de los bienes municipales afectados por la actuación. Este informe se emitió por el arquitecto técnico municipal de la Sección de Patrimonio con fecha 9 de febrero de 2022.

Durante el periodo de información pública se ha presentado por la Promotora Edificio Plata 3, S.L. escrito de alegaciones al acuerdo de aprobación inicial.

Dichas alegaciones han sido contestadas por el promotor del expediente mediante escrito presentado en el Ayuntamiento el 14 de febrero de 2022, y registrado en la Gerencia Municipal de Fomento el 15 de febrero de 2022.

Asimismo, por el Gerente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda (en funciones), con fecha 21 de abril de 2022, se ha emitido informe de contestación a dichas alegaciones, el cual se transcribe a continuación:

"La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 16 de diciembre de 2021 acordó aprobar inicialmente el Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación del sector S-36.03 "Piedras y Mármoles", promovido por la mercantil "NOVO HÁBITAT DESARROLLOS DE EDIFICACIONES S.L." en virtud de las facultades otorgadas por la "SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A.", en lo sucesivo SAREB, conforme a la documentación presentada en el Registro General municipal el día 27 de octubre de 2021.

Durante el periodo de información pública abierto a continuación se ha presentado por D. M. Ángel Sebastian Anuncibay, en nombre y representación de "PROMOTORA EDIFICIO PLATA 3, S.L." un escrito de alegaciones al acuerdo antes referido en el que se objeta, por una parte, la falta de acreditación por parte del promotor de la vigencia del contrato privado de compraventa suscrito con la SAREB justificando dicha falta de acreditación en el hecho de que a la fecha establecida en dicho contrato privado como fecha para la firma de la escritura pública, el 15 de diciembre de 2021, esta no se había llevado a cabo y, por otra, la falta de aceptación expresa por parte de la SAREB de las obligaciones derivadas de la figura de urbanizador para la que ha sido propuesta en el documento aprobado inicialmente y el insuficiente compromiso de garantía de urbanización según certificado expedido por Bankinter S.A. a favor de Novo Hábitat Desarrollos de Edificaciones, S.L..

Estas alegaciones han sido contestadas por la mercantil promotora mediante informe emitido por parte del Arquitecto redactor del documento que obra unido al expediente con fecha de registro de entrada en el Ayuntamiento de Burgos el día 14 de febrero de 2022 (15 de febrero en la Gerencia Municipal de Urbanismo) y en el mismo se recogen los argumentos de contrario a los expuestos por el alegante para justificar la desestimación de dichas alegaciones y la continuación de la tramitación administrativa del proyecto de actuación para su aprobación definitiva.

Vistos tanto el escrito de alegaciones como el informe de contestación y oposición a las mismas redactado por el Arquitecto autor del Proyecto de reparcelación, procede, a juicio de quien suscribe, informar lo siguiente.

En lo referente a la falta de acreditación por parte de la mercantil Novo Hábitat Desarrollos de Edificaciones, S.L. de la vigencia del contrato privado de compraventa suscrito con la SAREB, procede señalar que dicha mercantil adquirió a esta última el suelo de su propiedad mediante escritura pública otorgada ante Notario el día 29 de diciembre de 2021, sin que el retraso de 14 días en la fecha de dicha escrituración respecto de la fecha prevista en el documento privado de compraventa suscrito entre dichas ambas partes para cumplimentar dicho trámite tenga ahora mayor trascendencia, toda vez que la parte legitimada para denunciar ese retraso, lejos de proceder en tal sentido, concurrió y firmó la referida escritura pública el día 29 de diciembre de 2021.

En cuanto a la falta de aceptación expresa por parte de la SAREB de las obligaciones derivadas de la figura de urbanizador procede señalar que una vez transmitida la propiedad del suelo de la SAREB a la mercantil Novo Hábitat mediante escritura pública de compraventa, resulta irrelevante si SAREB acepta expresamente o no las obligaciones derivadas de la figura de urbanizador de esta actuación urbanística, ya que desde el momento de la formalización de referida escritura pública, la condición de urbanizador debe asumirla la mercantil Novo Hábitat Desarrollos de Edificaciones, S.L., requisito que esta dice cumplir por subrogación en la posición jurídica del anterior titular y en la figura de urbanizador.

Por último, respecto de la acreditación aportada por Novo Hábitat para justificar estar en condiciones de poder constituir la garantía de urbanización que establece el artículo 241.f del RUCYL, procede señalar que dicha mercantil incorpora en el proyecto de actuación un

certificado de solvencia económica emitido por una entidad financiera que reúne el valor suficiente para acreditar la constitución de dicha garantía.

Por todo ello procede, a juicio de quien suscribe, desestimar las alegaciones presentadas por D. M. Ángel Sebastian Anuncibay, en nombre y representación de "PROMOTORA EDIFICIO PLATA 3, S.L." al acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local el día 16 de diciembre de 2021 para la aprobación inicial del Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación del sector S-36.03 "Piedras y Mármoles".

No obstante lo anterior, previamente a la aprobación definitiva de este Proyecto de Actuación, el promotor deberá subsanar el documento para incorporar en el mismo los cambios que resulten precisos como consecuencia del cambio de la propiedad de los suelos objeto del mismo que se ha producido a partir de la escritura pública de compraventa firmada entre el SAREB y la mercantil Novo Hábitat Desarrollos de Edificaciones, S.L. el día 29 de diciembre de 2021".

Con fecha 29 de abril de 2022 se presenta en el Ayuntamiento de Burgos (registrado de entrada en la Gerencia Municipal de Fomento el día 3 de mayo de 2022, al número 531/22) documento refundido para aprobación definitiva del Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación del Sector de Suelo Urbano no consolidado S-36.03 "Piedras y Mármoles".

Dicho documento ha sido informado favorablemente por la Arquitecta Municipal y el Técnico de Administración General de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, con fecha 12 de mayo de 2022, el cual se transcribe a continuación:

" La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 16 de diciembre de 2021 acordó aprobar inicialmente el Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación, del sector de suelo urbano no consolidado S-36.03 "Piedras y Mármoles", promovido por la mercantil "NOVO HÁBITAT DESARROLLOS DE EDIFICACIONES S.L.", quien actúa como representante de la "SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A.", conforme a la documentación presentada en el Registro General municipal con fecha 27 de octubre de 2021.

Asimismo, se acordó recabar, durante el periodo de información pública del expediente, informe a la Sección Municipal de Patrimonio respecto de los bienes municipales afectados por la actuación. Este informe se emitió por el arquitecto técnico municipal de la Sección de Patrimonio con fecha 9 de febrero de 2022 y obra en el expediente.

Durante el periodo de información pública se presentó por D. Miguel Ángel Sebastián Anuncibay, en nombre y representación de "PROMOTORA EDIFICIO PLATA 3, S.L." un escrito de alegaciones al acuerdo anteriormente referido. Dichas alegaciones fueron contestadas por la mercantil promotora del expediente mediante informe emitido por parte del Arquitecto redactor del documento en el que se recogen los argumentos de contrario a los expuestos por el alegante para justificar la desestimación de

dichas alegaciones y la continuación de la tramitación administrativa del proyecto de actuación para su aprobación definitiva.

A la luz de referidos escritos, el Gerente Municipal de Urbanismo (en funciones) emite informe con fecha 21 de abril de 2022 en el que se concluye que, a su juicio, procede desestimar las alegaciones presentadas por D. Miguel Ángel Sebastián Anuncibay, en nombre y representación de "PROMOTORA EDIFICIO PLATA 3, S.L." al acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local el día 16 de diciembre de 2021 para la aprobación inicial del Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación del sector S-36.03 "Piedras y Mármoles".

No obstante lo anterior, considera que, previamente a la aprobación definitiva de este Proyecto de Actuación, el promotor deberá subsanar el documento para incorporar en el mismo los cambios que resulten precisos como consecuencia del cambio de la propiedad de los suelos objeto del mismo que se ha producido a partir de la escritura pública de compraventa firmada entre el SAREB y la mercantil NOVO HÁBITAT DESARROLLOS DE EDIFICACIONES S.L. el día 29 de diciembre de 2021.

Con fecha 29 de abril de 2022 del Registro General de Entrada del Ayuntamiento, Dña. Ana Hidalgo González, en representación de NOVO HÁBITAT DESARROLLOS DE EDIFICACIONES S.L., presenta documento refundido para aprobación definitiva del Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación del Sector de Suelo Urbano No Consolidado S-36.03 "Piedras y Mármoles", solicitando se tramite dicha documentación. Se adjunta escrito del Arquitecto redactor del Proyecto de Actuación en el que se relacionan las modificaciones introducidas en este documento refundido respecto del que obtuvo la aprobación inicial. Asimismo, con fecha 9 de mayo de 2022, mediante comparecencia en las dependencias de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, el Arquitecto redactor del Proyecto de Actuación aporta al expediente nuevo CD que subsana un error y la falta de la firma digital a fin de que se sustituya por el incluido en la última documentación presentada.

Analizado el documento refundido presentado, registrado en la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda con fecha 3 de mayo de 2022, junto con el CD que contiene dicha documentación en soporte digital, aportado con fecha 9 de mayo de 2022, se comprueba que los cambios que se introducen respecto al Proyecto de Actuación aprobado inicialmente son meramente los derivados de la nueva titularidad de la denominada "finca aportada nº 2", tras la compra formalizada por parte de "NOVO HÁBITAT DESARROLLOS DE EDIFICACIÓNES, S.L." e inscrita en el Registro de la Propiedad, y del reemplazo del anterior urbanizador por esta nueva mercantil como única propietaria de los terrenos del ámbito que no son de uso y domino público.

Por lo expuesto anteriormente, se considera correcta la documentación refundida presentada para su aprobación definitiva.

Conviene señalar que, de conformidad a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 258 del vigente Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, además de los efectos citados en el artículo 252, la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación implica la elección del sistema de concierto y otorga la condición de urbanizador, con carácter provisional, a quien se proponga a tal efecto en el Proyecto.

Para adquirir tal condición con carácter definitivo, el mismo debe constituir dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del Proyecto, una garantía de urbanización por un importe del 6 por ciento de los gastos de urbanización previstos.

Asimismo, de conformidad con el informe emitido por el Gerente Municipal de Urbanismo (en funciones) con fecha 21 de abril de 2022, se propone la desestimación de las alegaciones presentadas por

certificado de solvencia económica emitido por una entidad financiera que reúne el valor suficiente para acreditar la constitución de dicha garantía.

Por todo ello procede, a juicio de quien suscribe, desestimar las alegaciones presentadas por D. M. Ángel Sebastian Anuncibay, en nombre y representación de "PROMOTORA EDIFICIO PLATA 3, S.L." al acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local el día 16 de diciembre de 2021 para la aprobación inicial del Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación del sector S-36.03 "Piedras y Mármoles".

No obstante lo anterior, previamente a la aprobación definitiva de este Proyecto de Actuación, el promotor deberá subsanar el documento para incorporar en el mismo los cambios que resulten precisos como consecuencia del cambio de la propiedad de los suelos objeto del mismo que se ha producido a partir de la escritura pública de compraventa firmada entre el SAREB y la mercantil Novo Hábitat Desarrollos de Edificaciones, S.L. el día 29 de diciembre de 2021".

Con fecha 29 de abril de 2022 se presenta en el Ayuntamiento de Burgos (registrado de entrada en la Gerencia Municipal de Fomento el día 3 de mayo de 2022, al número 531/22) documento refundido para aprobación definitiva del Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación del Sector de Suelo Urbano no consolidado S-36.03 "Piedras y Mármoles".

Dicho documento ha sido informado favorablemente por la Arquitecta Municipal y el Técnico de Administración General de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, con fecha 12 de mayo de 2022, el cual se transcribe a continuación:

" La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 16 de diciembre de 2021 acordó aprobar inicialmente el Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación, del sector de suelo urbano no consolidado S-36.03 "Piedras y Mármoles", promovido por la mercantil "NOVO HÁBITAT DESARROLLOS DE EDIFICACIONES S.L.", quien actúa como representante de la "SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A.", conforme a la documentación presentada en el Registro General municipal con fecha 27 de octubre de 2021.

Asimismo, se acordó recabar, durante el periodo de información pública del expediente, informe a la Sección Municipal de Patrimonio respecto de los bienes municipales afectados por la actuación. Este informe se emitió por el arquitecto técnico municipal de la Sección de Patrimonio con fecha 9 de febrero de 2022 y obra en el expediente.

Durante el periodo de información pública se presentó por D. Miguel Ángel Sebastián Anuncibay, en nombre y representación de "PROMOTORA EDIFICIO PLATA 3, S.L." un escrito de alegaciones al acuerdo anteriormente referido. Dichas alegaciones fueron contestadas por la mercantil promotora del expediente mediante informe emitido por parte del Arquitecto redactor del documento en el que se recogen los argumentos de contrario a los expuestos por el alegante para justificar la desestimación de

D. Miguel Ángel Sebastián Anuncibay, en nombre y representación de "PROMOTORA EDIFICIO PLATA 3, S.L." al acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local el día 16 de diciembre de 2021 para la aprobación inicial del Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación del sector S-36.03 "Piedras y Mármoles".

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.

Por todo ello, el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, y en su nombre el Presidente del mismo, propone a V.E. adopte el siguiente

**ACUERDO**

**PRIMERO.-** De conformidad con el informe emitido el día 21 de abril de 2022 por el Gerente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda,(en funciones), **desestimar** las alegaciones presentadas por D. M.Angel Sebastián Anuncibay, en nombre y representación de "PROMOTORA EDIFICIO PLATA 3, S.L." al acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local el día 16 de diciembre de 2021 para la aprobación inicial del Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación del Sector S-36.03 "Piedras y Mármoles".

**SEGUNDO.-** Aprobar definitivamente el Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación, del Sector de suelo urbano no consolidado S-36.03 "Piedras y Mármoles", promovido por la mercantil NOVO HÁBITAT DESARROLLOS DE EDIFICACIONES, S.L, según documentación registrada en la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda el 3 de mayo de 2022, al número 531/22.

**TERCERO.-** NOVO HÁBITAT DESARROLLOS DE EDIFICACIONES, S.L. debe constituir dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación del Sector S.36.03 "Piedras y Mármoles" la garantía de urbanización por un importe del 6% de los gastos de urbanización previstos para adquirir la condición de urbanizador con carácter definitivo. Deberá presentarse en la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda documento acreditativo de la constitución de dicha garantía, para su inclusión en el expediente administrativo.

**CUARTO.-** Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León y notificarlo al promotor, a los alegantes, así como a los propietarios y titulares de derechos inscritos en el Registro de la Propiedad.

**QUINTO.-** Facultar al Presidente del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda y en caso de vacante, ausencia o impedimento, al Vicepresidente, para la firma de cuantos documentos sean precisos para llevar a efecto este Acuerdo.

No obstante, V.E. resolverá,

**Burgos, a 12 de mayo 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: 19 MAYO 2022
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 Terán