



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE BURGOS

##### GERENCIA MUNICIPAL DE FOMENTO

El Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Burgos,

Hace saber: Que habiendo intentado practicar las notificaciones a la totalidad de los propietarios y tener constancia de la no recepción por parte de varios interesados en la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación 28.02 «Francisco Salinas», promovido por la Junta de Compensación de citada Unidad de Actuación y que son:

- Antonio Lara Rodrigo.
- Lorenzo Alonso Pascual.
- María Begoña Usabel de Gil.
- Luis González Fuentes.
- Fernando Rodríguez Muñoz.
- Faustino Fernández Nebreda.

Y de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se les notifica el contenido del traslado notificado, y que literalmente dice lo siguiente:

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 9 de febrero de 2012, ha adoptado el siguiente acuerdo:

«Con fecha 11 de julio de 2007 D. Gonzalo Blanco Embún, en representación de Estudio de Ingeniería Civil, S.L., presenta en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación 28.02 “Francisco Salinas”, para su tramitación.

Con fecha 17 de julio de 2007 la Arquitecto del Departamento de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Fomento emite informe en el que pone de manifiesto una serie de circunstancias a atender.

Con fecha 11 de julio de 2007 el Servicio de Aguas Municipal emite informe favorable, con una serie de observaciones a cumplir.

Con fecha 20 de agosto de 2007 Ingeniería de Caminos emite informe en el que realiza una serie de indicaciones.

Con fecha 10 de septiembre de 2007 Ingeniería Industrial emite informe desfavorable, en el que se señala que se ha informado al redactor personalmente de las anomalías detectadas.



Con fecha 18 de abril de 2008 el Departamento de Infraestructuras de la Gerencia Municipal de Fomento emite informe en el que se pone de manifiesto que el Proyecto de Reparcelación de la unidad no ha obtenido todavía la aprobación inicial.

Con fecha de Registro General de Entrada en el Ayuntamiento de Burgos 10 de julio de 2011, D. Carlos Diez Ortega, Presidente de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación 28.02 “Francisco Salinas”, presenta escrito en el que se solicita autorización para demoler las edificaciones sitas en Camino Hondo, 6 y 8 y la edificación sita en la c/ Francisco Salinas número 65, al que adjunta plano número 4 de la primera fase de demoliciones con el fin de que en el momento de la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización, se autorice a la misma a la demolición, todo ello con el fin de evitar que se produzcan daños en las personas y casas.

Con fecha 26 de enero de 2012 el Departamento de Infraestructuras emite informe favorable sobre este escrito de solicitud así como respecto de la aprobación inicial del proyecto de urbanización de referencia, cuyo tenor literal se transcribe a continuación:

#### “JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

Se ha realizado una comprobación montando el plano de las alineaciones del PGOU y las que se documentan en este proyecto de urbanización y se destaca en primer lugar que el plano (n.º 3.3), que indica la planta de ordenación según PGOU, grafía unas alineaciones que no se corresponden con las definidas en el PGOU; así mismo las coordenadas de las parcelas resultantes que se indican en el plano del proyecto de urbanización, no se corresponden con las coordenadas de las parcelas resultantes aprobadas definitivamente en el proyecto de actuación.

Este proyecto de urbanización presentado en 2007 no es coincidente con el proyecto de actuación aprobado en marzo de 2011. Y ninguno de los dos documentos mencionados anteriormente se apoya en las alineaciones del PGOU y en ninguno de ellos se justifica dicho desajuste. Se deberán documentar y justificar las alineaciones propuestas y los motivos que han servido para realizar dichos ajustes. Parece razonable que las alineaciones correctas son las que han sido aprobadas recientemente en el proyecto de reparcelación de esta unidad, pero en cualquier caso se deberán indicar los motivos que han llevado a estos ajustes en las alineaciones. Este punto deberá ser ratificado por el Departamento de Planeamiento.

Con fecha 17 de julio de 2007, se emite un informe desde el Departamento de Planeamiento de la Gerencia. En dicho informe se indica que con el proyecto de urbanización presentado, se ha cambiado de ubicación el espacio libre que el planeamiento ubica en la zona noroeste de la Unidad. Desde este Departamento se entiende que este cambio de ubicación viene motivado fundamentalmente por la obra que el propio Ayuntamiento de Burgos promovió con el proyecto de urbanización de las calles León y Gloria Fuertes (Exp. 161/05), que lo aprueba en el año 2008, comienzan las obras en junio de ese mismo año y finalizan las mismas con el acta de recepción en mayo de 2009. Tanto para la obra citada como para el proyecto de urbanización de referencia, en su justificación urbanística, dicho espacio libre está calificado en el PGOU como sistema local de comunicaciones, área ajardinada de acompañamiento al viario.



Tal y como describe el art. 1.4.9.3.H. del PGOU de Burgos “Área ajardinada de acompañamiento al viario:... Su diseño deberá tener en cuenta la función urbana que deben cumplir. La alteración de la posición relativa, o de la cuantía de su superficie entre la calzada y el área ajardinada de acompañamiento al viario, que represente una mejora para la circulación, se entenderá que no modifica el Plan General cuya grafía es orientativa”, por lo que ya en el proyecto de urbanización ejecutado se opta por una sección tipo en la que se cambia de ubicación la zona ajardinada de la mediana trasladándose la misma a la zona de acera, que sirve para mejorar la calidad de los peatones así como para separar el carril bici de la zona de tránsito peatonal. El proyecto de urbanización presentado reproduce esa misma sección tipo, por lo que este apartado se entiende correctamente tratado.

Otro aspecto que señala el informe del arquitecto municipal, es la unión de los tres espacios libres situados en el interior de la manzana norte, con la desaparición de las dos franjas de viario ordenadas en el planeamiento.

Desde este Departamento se entiende que la urbanización propuesta debe reformarse, pero que los tres espacios libres que se definen en el planeamiento y las dos franjas de viario, todo ello de carácter público, se deben de tratar a la hora de ser urbanizadas de forma global, teniendo en cuenta a la hora de modificar la urbanización las siguientes premisas:

A) Se debe de cumplir que la manzana cuente con un 50% de superficie verde, correspondiente a la suma de las superficies de los tres espacios libres que define el planeamiento.

B) El edificio de esta manzana que se mantiene y que no forma parte de la unidad 28.02, cuenta con un pasaje que une la calle Francisco Salinas con la nueva plaza a una cota de 868,30. Además este edificio necesita accesibilidad a la fachada trasera desde la nueva plaza, por lo que teniendo en cuenta el CTE, un camión de bomberos deberá poder aproximarse a una distancia inferior a 15 metros a esa fachada trasera.

C) Las dos calles de nueva apertura, perpendiculares a la calle Francisco Salinas, cuentan con una diferencia de cotas de unos 70 cm en la zona de las entradas a la plaza, y la parte baja de la misma se encuentra a una cota aproximada de 865,70, por lo que se debe proyectar teniendo en cuenta el paso y la estancia de personas de forma accesible, el camión de bomberos que debe poder aproximarse a menos de 15 m de la fachada del edificio existente y que sea zona verde el 50% de superficie del total de la suma de los espacios libres.

El ámbito de urbanización que define el proyecto de urbanización se entiende correcto, puesto que proyecta la urbanización de todo el ámbito de la unidad de actuación, e incluye alguna zona de urbanización fuera de los límites de la unidad, todo ello con el fin de garantizar la conexión con la trama urbana y dar continuidad a algún servicio necesario para el desarrollo de la propia unidad de actuación. Por lo que se interviene en la calle del Polvorín de la Rebolleda y en la calle Francisco Salinas.



En relación con el párrafo anterior se destaca que el proyecto aunque tiene en cuenta dentro de sus límites la urbanización del vial de la calle Gloria Fuertes, vial que como se ha expuesto en párrafos anteriores fue promovido y ejecutado por interés general por el propio Ayuntamiento de Burgos, no lo tiene en cuenta dentro de su presupuesto. La obra de las calles León y Gloria Fuertes tuvo como principal objetivo aunar una acción sobre el viario que según el planeamiento estaba dispersa entre varias unidades de actuación, y sobre todo aunar la realización de las arterias principales de los servicios de abastecimiento y saneamiento tanto de pluviales como de fecales, a los que se van a entroncar todas estas unidades de actuación, como en este caso es la UA 28.02.

Por este motivo desde este Departamento se entiende que la urbanización que anticipó el Ayuntamiento de Burgos en su día, debe ser abonada en su parte proporcional (superficie urbanizada dentro de su unidad), por la Junta de Compensación de esta Unidad.

Por lo tanto se informa que la superficie total de la obra que se ejecutó con el proyecto de las calles León y Gloria Fuertes fue de 26.762,29 m<sup>2</sup>, tuvo un coste de 3.300.529,47 euros (con IVA incluido del 16%). Según se detalla en planos adjuntos, dicha obra de urbanización ya ejecutada urbanizó dentro de los límites de la Unidad de Actuación 28.02 dos zonas discontinuas de su delimitación que se corresponden a 86,91 m<sup>2</sup> y a 1.279,03 m<sup>2</sup> respectivamente.

Como resumen de este apartado se indica que el coste unitario por m<sup>2</sup> construidos del proyecto de las calles León y Gloria Fuertes fue de 3.300.529,49 euros/26.762,29 m<sup>2</sup> = 123,33 euros/m<sup>2</sup>. Puesto que con esta obra se ejecutaron dos zonas de la U.A. 28.02 de 1.279,03 m<sup>2</sup> + 86,91 m<sup>2</sup> = 1.365,94 m<sup>2</sup>, tenemos que el coste de la obra que el Ayuntamiento de Burgos anticipó para la urbanización de esta unidad fue de 168.461,38 euros, IVA incluido. Cuando se liquidó este IVA el tipo impositivo era del 16%.

Por otra parte, con fecha 15 de julio de 2011, D. Carlos Díez Ortega, en representación de la Junta de Compensación, presenta escrito en este Ayuntamiento de Burgos en el que solicita permiso para la demolición urgente de alguno de los inmuebles, cuya demolición está prevista en las obras de urbanización. Desde este Departamento se informa que los motivos que alega el solicitante de "evitar que se produzcan daños en las personas y cosas" es totalmente lógico, y amparados en este proyecto de urbanización y en la gestión que se lleva realizando, procede la concesión del permiso pertinente para la demolición de dichos inmuebles por los motivos expuestos.

En lo referente a lo que define puramente el proyecto de urbanización se informa, siguiendo los capítulos en los que está estructurado dicho proyecto, lo siguiente:

#### RASANTES

Se deberán retocar las rasantes de los tres ejes que plantea el proyecto de urbanización y que unen la calle Francisco Salinas con la calle Gloria Fuertes, con el fin de simplificar los mismos y pasar a proyectar rasantes continuas (con acuerdos en los pasos de peatones al 2%), en vez de las rasantes quebradas con múltiples acuerdos que plantea el proyecto presentado.



El eje número 6 también deberá ser retocado siguiendo el mismo criterio descrito.

Se deberán topografiar todas las esquinas y puntos singulares de los edificios que permanecen y que se encuentran fuera de la unidad 28.02, para tenerlas en cuenta a la hora de proyectar las cotas definitivas de la urbanización propuesta.

Se deberá presentar un plano a escala 1:250 en el que se grafíen las cotas altimétricas y las pendientes de los puntos singulares, que serán resultado de los longitudinales y de las secciones tipo propuestas.

Se deberá definir claramente la rasante y la sección tipo de las dos calles “peatonales”, que tienen 5 metros de anchura y que se sitúan al este y al oeste de la parcela de equipamiento cuadrada de la unidad.

#### SECCIONES TIPO

Tal y como resulta de la Ordenanza municipal de normalización de elementos constructivos para obras de urbanización, aprobada por el Ayuntamiento de Burgos, se deben de adaptar las secciones de carril bici propuestas con hormigón pulido para pasar a proyectarse con MBC.

Se adaptarán también las secciones tipo de pasos de peatones.

#### PLANTA GENERAL

Es fundamental que en el plano de planta general se representen conjuntamente, además de lo ya incluido, las farolas, los bancos y papeleras. Con todo el mobiliario urbano en el mismo plano, nos podremos hacer a la idea de las interferencias que existen con lo que actualmente ocurre con las farolas, los árboles, etc., que tienen interferencias y no cumplen su funcionalidad colocándolos pegados unos a otros.

#### SANEAMIENTO

En el apartado de saneamiento de fecales, se deben de unir, en algún punto de la calle Francisco Salinas, el colector de dicha calle con los nuevos colectores transversales proyectados, con el fin de evacuar lo más rápido posible a través del nuevo colector que ya discurre por la calle Gloria Fuertes.

En el apartado de saneamiento de pluviales se observa la falta de sumideros y de red de pluviales en:

- Zona de la plaza del centro de la unidad.
- Calles de 5 m que se sitúan al este y oeste de la parcela de equipamiento cuadrada.

Se podría reestudiar la red proyectada en el entorno de la parcela de equipamiento triangular, puesto que no es necesario que todo el perímetro de la misma cuente con dicha red.

Se proyectarán los pozos de saneamiento y de todos los servicios en general, de forma que sus tapas caigan fuera de las calzadas de tráfico rodado.



El detalle de los sumideros se ajustará a la normalización de elementos constructivos municipal. El sumidero a colocar en los bordillos será del tipo recto, para ajustarse a la sección tipo de bordillo de granito recto previsto. En las zonas de coexistencia cumplirán con la normativa de accesibilidad en vigor, por lo que se tendrá en cuenta para elegir un modelo, en ancho de paso de los elementos que componen sus rejillas.

#### ABASTECIMIENTO Y RIEGO

Se deberá reestudiar esta red con el fin de no tener que pinchar 6 veces en un tramo inferior a 150 m la arteria de diámetro 200 mm existente en la calle Gloria Fuertes. Lo mismo se indica en relación con los diámetros de las redes que salen de la arteria principal, puesto que de la arteria de 200 mm salen tres ramales de 200 mm para distribuir la unidad.

En la zona de la plaza central, se podrá rebajar el diámetro y la red proyectada, puesto que no parece interesante cruzar toda la zona estancial con una tubería de diámetro 150 mm, para abastecer a una fuente de beber y a una “pequeña” zona verde.

Los detalles constructivos de la red de abastecimiento y riego se deberán adaptar a la Ordenanza de normalización de materiales municipal, actualmente en vigor.

#### ALUMBRADO

Se deberá rehacer el estudio lumínico y eléctrico presentado, con el fin de garantizar los niveles mínimos que dicta la ordenanza municipal de alumbrado y que son 20 lux de media para las aceras y zonas estanciales con un 30% de uniformidad, y para los carriles de circulación 40 lux de media con la misma uniformidad.

Por otro lado, en la calle peatonal central de la unidad conviven farolas con árboles en alcorques. Se deberán rediseñar tanto los cálculos lumínicos como la posición de las farolas y de los árboles propuestos, de tal forma que el alcorque más próximo se sitúe a un mínimo de 5 m de distancia de la farola más próxima con el fin de hacer funcionales a ambos elementos.

En las calles de 5 m, laterales a la parcela de equipamiento cuadrada, se rediseñará el alumbrado con el fin de garantizar los 5 m de la calle libres de obstáculos y así poder contar con la obligatoria accesibilidad a estas nuevas fachadas resultantes.

La línea de tierra se proyectará paralela a la canalización, pero enterrada directamente en el terreno (sin entubar), con el fin de protegerla de las continuas sustracciones producidas. Tendrá sus correspondientes picas a tierras y sus salidas en las arquetas de conexión a los puntos de luz proyectados.

#### TELECOMUNICACIONES

Se completará la red proyectada en la zona este de la parcela de equipamiento triangular, con el fin de completar la red en esta zona de la parcela.

Se pueden optimizar las secciones de los prismas previstos, pudiendo pasar de los 8 tubos de 110 mm proyectados a los 6 tubos de 110 mm, normalizados para este tipo de redes no arteriales.



El prisma se diseñará siguiendo las directrices de la Ordenanza de normalización de elementos constructivos, es decir, con prisma de hormigón y con separadores normalizados entre tubos.

#### GAS

Se debe de analizar la posibilidad de dotar de red de gas alguna de las alineaciones norte o sur de la parcela triangular de equipamiento.

#### ELECTRICIDAD

Se deberá dar continuidad a la red eléctrica por el este de la parcela de equipamiento triangular en la acera de la calle Francisco Salinas, y se deberá unir a la existente que sube por Enrique III.

Las secciones tipo seguirán las pautas de la Ordenanza de normalización de elementos constructivos. Los tubos previstos en los prismas correspondientes se colocarán con separadores.

#### TRÁFICO

La sección tipo planteada para las zanjas de semaforización deberá ir hormigonada según la Ordenanza de normalización de elementos constructivos. En las zonas de cruces, deberán ir por el mismo prisma tanto alumbrado como tráfico, compartiendo las arquetas de cruce de 60 x 60 cm.

#### MOBILIARIO URBANO

Ni los bancos, ni las papeleras, ni las farolas, ni cualquier otro elemento del mobiliario urbano se colocarán a menos de 1,80 m de cualquiera de las alineaciones resultantes del planeamiento.

Si se proyecta una fuente, como la prevista en la zona estancial, debe de contar con un pisón activador tal y como se describe en la Ordenanza de normalización de elementos constructivos.

La tipología de los árboles que se escojan para la calle central peatonal (de coexistencia) de la unidad, deberá ser de desarrollo lento y no la tipología escogida que pueden desarrollarse hasta los 25 m de altura.

En las parcelas de equipamiento se preverá la ejecución de un vallado perimetral de las mismas siguiendo las alineaciones, y/o el relleno de las mismas y la siembra de un césped de "festuca ovina" que no necesita riego y se conserva decente con muy poco mantenimiento.

En conclusión y aunque lo expuesto en este informe es extenso y hay muchos aspectos que corregir, el proyecto de urbanización puede aprobarse inicialmente teniendo en cuenta las prescripciones aquí expuestas y que deben ser corregidas antes de aprobarse definitivamente este proyecto de urbanización".



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 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 propone a V.E. adopte el siguiente

#### ACUERDO

Primero. – Aprobar inicialmente el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación 28.02 “Francisco Salinas” promovido por la Junta de Compensación de esa unidad, según documento técnico registrado en la Gerencia Municipal de Fomento el 11 de julio de 2007 al número 643/07, con las prescripciones reflejadas en el informe emitido el día 26 de enero de 2012 por el Departamento de Infraestructuras de antedicha Gerencia.

Segundo. – Someter este asunto a información pública de un mes, mediante publicación de anuncios del acuerdo en el “Boletín Oficial de Castilla y León” y Tablón Municipal de Edictos, así como notificarlo a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.

Tercero. – De conformidad con el artículo 263.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación otorga la condición de urbanizador, con carácter provisional, a la Junta de Compensación. Para adquirir tal condición con carácter definitivo, la Junta debe constituir dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del Proyecto una garantía de urbanización por un importe mínimo del 4% de los gastos de urbanización previstos. De los datos obrantes en Intervención General no resulta acreditada la constitución de la garantía de urbanización, por lo que la notificación del presente acuerdo sirve de requerimiento a la Junta de Compensación para que presente en la Gerencia Municipal de Fomento documento acreditativo de haber constituido aval a favor del Ayuntamiento de Burgos para garantizar las obras de urbanización de esa unidad, por importe del 4% de los gastos de urbanización.

En tanto en cuanto no se constituya la garantía de urbanización no se podrá aprobar definitivamente el presente Proyecto de Urbanización.

Cuarto. – De conformidad con el informe del Departamento de Infraestructuras de fecha 26 de enero de 2012, y tal y como se recoge en la parte expositiva de este acuerdo, la Junta de Compensación de esta unidad debe abonar en su parte proporcional (superficie urbanizada dentro de su unidad) la urbanización que anticipó el Ayuntamiento de Burgos en su día, que fue de 168.461,38 euros, IVA incluido (cuando se liquidó este IVA el tipo impositivo era del 16%).

Quinto. – El ingreso de esa cantidad de 168.461,38 euros, IVA incluido, deberá realizarse en el plazo de quince días hábiles, a contar a partir del día de la presente notificación, al número de cuenta de la Caja de Ahorros 2018 00 1032 1120000030, y deberá presentarse en la Gerencia Municipal de Fomento justificante o acreditación del ingreso efectuado.

Sexto. – Notificar el presente acuerdo a Tesorería a efectos del dispositivo quinto.





Séptimo. – De conformidad con el informe técnico de fecha 26 de enero de 2012, conceder a la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación 28.02 permiso para la demolición de las edificaciones sitas en Camino Hondo 6 y 8 y de la edificación sita en calle Francisco Salinas número 65, según plano número 4 de la primera fase de demoliciones que aportan a su solicitud de fecha 15 de julio de 2011.

Octavo. – Facultar al Excmo. Sr. Alcalde o Teniente de Alcalde en quien delegue para la firma de cuantos documentos sean necesarios para la efectividad del presente acuerdo».

Lo que en cumplimiento de lo acordado traslado a Ud., significándole que la documentación aprobada está dispuesta para su consulta en las dependencias de la Gerencia Municipal de Fomento sita en la quinta planta del Edificio Consistorial en la Plaza Mayor de Burgos, en días y horas hábiles (excepto sábados y festivos) y en la página web: [www.aytoburgos.es](http://www.aytoburgos.es)

Durante el periodo de información pública, al que se refiere el dispositivo segundo del presente acuerdo, podrán presentarse alegaciones, sugerencias, informes y cualesquiera otros documentos que se estime oportuno aportar en relación con el instrumento o expediente expuesto, en la forma y lugar establecidos en los artículos 79 y 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. En el caso de que se presenten en el Registro General del Ayuntamiento de Burgos el horario dispuesto es de lunes a viernes de 9:00 a 14:00 horas y de 16:30 a 18:30 horas, sábados de 9:00 a 14:00 horas.

Burgos, a 23 de marzo de 2012.

La Gerente Municipal de Fomento,  
María del Rosario Martín Burgos