



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE BURGOS

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA

Información pública del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 3 de septiembre de 2026 relativo a la aprobación inicial del proyecto técnico de acondicionamiento del borde sur de la parcela B3 del Sector V-1 (calle Trigales), para ejecución de remate de viario público, redactado por Estudio MRA, S.L.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026 ha adoptado el siguiente acuerdo:

En la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda se tramita el expediente 167/2000 GEU-FOM relativo a proyecto técnico de acondicionamiento del borde sur de la parcela B3 del Sector V-1 (calle Trigales) promovido por Arquira Homes.

Con fecha 20 de agosto de 2026, se emite informe por el jefe del Departamento Jurídico y del Suelo cuyo tenor literal es el siguiente:

Primero. – Con fecha 28 de mayo de 2026 y número de registro de entrada 45871 se presenta en el Ayuntamiento de Burgos el documento «Proyecto técnico acondicionamiento del borde sur de la parcela B3, calle Trigales», redactado por Estudio MRA, S.L. y firmado por el arquitecto Marcos Rico García-Inés.

Segundo. – Con fecha de 10 de junio de 2026, el ingeniero técnico de Obras Públicas de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda del Ayuntamiento de Burgos emite el siguiente informe favorable, del que resulta que el mencionado proyecto cumple con los requisitos técnicos y su ejecución resulta necesaria a los fines que en el mismo se describen.

«INFORME

Como consecuencia de la recepción final del proyecto de urbanización del Plan Parcial Sector V1 / P.P. V1 en Villímar, Burgos y, a tal efecto y según consta en el informe del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Burgos de fechas 20 de enero de 2010, 3 de junio de 2010 y 3 de agosto de 2010, se indica la necesidad de actuar en ámbito estrictamente externo a la delimitación del Plan Parcial pero colindante (calles Alondra y Trigales) que viene impuesta por la necesidad de dotar a todo el frente sur de la parcela B3, perteneciente al sector, de los condicionantes de solar en los términos definidos en el artículo 24, apartados 1 y 3 del Reglamento Urbanístico de Castilla y León.

La parte correspondiente a la calle Alondra ya quedó ejecutada hace algunos años, y el presente documento actualiza a las necesidades municipales actuales de la parte correspondiente a la calle Trigales, para conexión de la calle Valdibáñez con la calle El Caballero de Olmedo. Además, incorpora la solución de canalización de los vertidos de aguas pluviales y fecales que se producen actualmente sobre la parcela B3 al no estar urbanizado precisamente el tramo como consecuencia de no haber ejecutado la expropiación requerida.



El presente documento se presenta por el compromiso que adquirió la propiedad de la parcela B3, tal y como se refleja en el estudio de detalle EXP 16/2022 PLA-FOM, que se comprometió a la actualización del documento técnico que definiera de las actuaciones a realizar para la conexión entre la calle Valdibáñez y la calle El Caballero de Olmedo conforme a las alineaciones definidas en el ED. Este estudio de detalle varió las alineaciones en la zona suroeste de la parcela B3 y con el proyecto presentado se describen y valoran las obras necesarias para la urbanización de este viario.

Se estima un periodo de ejecución de 3 meses y el presupuesto del proyecto presentado asciende a la cantidad de 213.114,42 euros, IVA incluido.

Se informa que la Junta de Compensación del Sector Villímar-1, en cumplimiento de sus obligaciones pendientes para la recepción final de las obras de urbanización del Sector, ya avaló y depositó en metálico en el año 2020 la ejecución de estas obras, incluso la eventual apertura de procedimiento de expropiación cuyo coste estimado fue de 210.800 euros.

Existe una porción de terreno que está pendiente de obtención por parte del excelentísimo Ayuntamiento de Burgos, que figura en el anejo de expropiación, por lo que deberá iniciar un procedimiento expropiatorio de una porción de la parcela catastral 6212507VM4961S. El coste estimado para la expropiación de los 160,35 m² necesarios para la ejecución de este proyecto es de 34.300,71 euros.

La suma del importe previsto en la expropiación (34.300,71 euros), más el importe del presupuesto de ejecución de la obra sin IVA (176.127,62 euros), asciende a la cantidad de 210.428,33 euros, que es inferior a los 210.800 euros que depositó en metálico en el Ayuntamiento de Burgos para la ejecución de estos trabajos.

De conformidad con el artículo 235 de la Ley de Contratos del Sector Público, de 8 de noviembre de 2017, en relación a la supervisión del proyecto, se informa, desde el Departamento de Infraestructuras de la Gerencia de Fomento, que el proyecto de referencia ha tenido en cuenta las disposiciones generales de carácter legal o reglamentario, así como la normativa técnica que resulta de aplicación. Además, el citado proyecto contiene toda la documentación necesaria para tramitar un proyecto de obras municipal, encontrándose correctas las soluciones adoptadas.

CONCLUSIÓN-RESUMEN

Atendiendo a lo anteriormente expuesto, se informa favorablemente el presente proyecto de obras para su aprobación».

Tercero. – El día 2 de abril de 2024, se publicó en el Boletín Oficial de Castilla y León número 64, el acuerdo adoptado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Burgos el día 15 de marzo de 2024, relativo a la aprobación definitiva del estudio de detalle en la parcela B3 resultante del proyecto de compensación de la U.A. Villímar 1 PPV1 de Burgos, en el que se ajustan las alineaciones y el viario en un pequeño tramo de la calle Valdibáñez en su intersección con la calle Caballero de Olmedo, según resulta de la siguiente imagen del documento.



ESTADO PROPUESTO_ESTUDIO DE DETALLE



ESTADO PROPUESTO

COTAS	
A-B	20.07
B-C	14.18
C-D	19.25
D-E	9.50
E-F	15.45
F-G	16.49

COORDENADAS UTM	
X	Y
A	446065.97 4691010.56
B	446048.43 4691011.85
C	446034.29 4691000.80
D	446018.34 4690990.03
E	446023.65 4690982.15
F	446036.47 4690990.81
G	446052.83 4690992.92

— Alineación Estudio de Detalle
— Alineación PGOU de Burgos

Por otra parte, en el apartado 2.7 del citado estudio de detalle dispone que la ejecución de las obras de urbanización pendientes correspondientes al tramo de calle Valdibañez en su encuentro con calle Caballero de Olmedo, así como la expropiación del suelo necesario para ejecutar dichas obras es responsabilidad del Ayuntamiento de Burgos, con cargo a la cantidad de 210.800 euros que fue entregada por la Junta de Compensación del Sector V1 al Ayuntamiento de Burgos para llevar a cabo dicha expropiación y urbanización de referido tramo de calle, tal y como establece dicho apartado del estudio de detalle.

2.7. Actuaciones para la urbanización del entorno del borde sur de la Parcela B3.

Para garantizar que el borde sur de la parcela B3 quede completamente urbanizado, resulta necesario realizar una serie de actuaciones de urbanización que, en su día, se quedaron sin ejecutar y que quedaron garantizados con el depósito de 210.800 € presentado en sede municipal por la extinta Junta de Compensación vinculado a este fin (Exp-167/00 urbanismo). Estas actuaciones quedan descritas a continuación, señalando además en quien recae la responsabilidad de su ejecución.

- a) **Expropiación** parcial de la parcela catastral 0212507VM4961S para la obtención del suelo necesario para poder concluir la urbanización del tramo final de la Calle Valdibañez en su intersección con la Calle Caballero de Olmedo.

La Junta de Compensación del Sector V1, hizo entrega al Ayuntamiento de la cantidad de 210.800€ con objeto de llevar a cabo la expropiación y urbanización de ese tramo de calle en el año 2016.

RESPONSABILIDAD: Ayuntamiento de Burgos

- b) **Urbanización del tramo de calle Valdibañez** en su encuentro con calle Caballero de Olmedo.

La junta de Compensación del Sector V1 tramitó un proyecto de urbanización dentro del expediente municipal 167/00 de urbanismo, que fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local con fecha 16 de noviembre de 2010.

Como el presente ED, para facilitar la gestión y ejecución municipal, modifica la alineación de la calle en dicho tramo, el promotor del ED se compromete a **adaptar** el diseño y trazado de la urbanización conforme a las nuevas alineaciones definidas con el ayuntamiento en el presente ED.

ARQURA HOMES, FAB presentará -Documentación Técnica- para definir la ejecución del TRAMO FINAL DE LA CALLE VALDIBAÑEZ conforme a la nueva alineación.

RESPONSABILIDAD: Ayuntamiento de Burgos. EJECUTAR LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN CORRESPONDIENTES A DICHO TRAMO DE CALLE.



Cuarto. – Con fecha 12 de septiembre de 2024, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Burgos aprobó un documento denominado «Proyecto técnico de acondicionamiento del borde sur de la parcela B3 del Sector V-1 (calle Trigales)» promovido por Arqura Homes FAB y redactado por Estudio MRA, S.L. según documentación presentada en el Ayuntamiento de Burgos el día 2 de septiembre de 2024.

Quinto. – El nuevo documento del «Proyecto técnico acondicionamiento del borde sur de la parcela B3 (calle Trigales)» presentado el 28 de mayo de 2026, modifica, a requerimiento de los servicios técnicos municipales, el anteriormente aprobado el día 12 de septiembre de 2024, para la corrección de los importes en que dicho proyecto cuantificó las obras a realizar con cargo al mismo.

Sexto. – La presentación de este documento obedece al compromiso que en su día asumió la Junta de Compensación del Sector Villívar-1, para responder de sus obligaciones pendientes a fin de realizar la recepción final de las obras de urbanización del sector, salvo el referido borde sur de la parcela B3, en la calle Trigales, cuya ejecución pasó a ser responsabilidad del Ayuntamiento de Burgos a partir de aquella recepción, con cargo al valor en que se cuantificó el importe de las obras de urbanización pendientes, de 176.127,62 euros según presupuesto de ejecución de obra sin IVA, más 34.300,71 euros relativos a costes de expropiación de una superficie de 160,35 m² de suelo sobre parcela de propiedad privada, necesarios para prolongar el viario público desde la calle Trigales hasta su conexión con las calles Valdibáñez y Caballero de Olmedo, en total, 210.800 euros de coste estimado.

Dicha cantidad de 210.800 euros consta depositada en la Tesorería Municipal según documento contable número 1202100019657.

En virtud de lo dispuesto en el apartado 2.7 del estudio de detalle aprobado día 15 de marzo de 2024 antes referido, procede considerar que un hipotético incremento de los costes de expropiación o de ejecución de las obras de urbanización definidas en el Proyecto por encima de esa cantidad serán a cargo del Ayuntamiento de Burgos.

Séptimo. – El proyecto describe las obras que es preciso ejecutar para actuar en el ámbito externo a la delimitación del Plan Parcial V-1 Villívar colindante con este (calles Alondra y Trigales), con el fin de dotar de la condición de solar al frente sur de la parcela B3, perteneciente al referido sector, para conexión de la calle Valdibáñez con la calle El Caballero de Olmedo y dotar de canalización de vertidos de aguas pluviales y fecales que se producen actualmente sobre la citada parcela B-3.

El documento se redacta por encargo de Arqura Homes FAB, propietario de la citada parcela B-3 para que, una vez presentado en el Ayuntamiento de Burgos, este lo haga suyo e impulse de oficio la tramitación como promotor de la ejecución de las obras descritas.

Octavo. – En él se establece que la ejecución de dichas obras requiere expropiar la porción de suelo antes indicada, de 160,35 m² de superficie de la parcela con referencia catastral 6212507VM4961S, para su destino a viario público municipal según ordenación establecida en el Estudio de Detalle para la modificación de la ordenación detallada en el ámbito de la parcela B3 del P.P. Villívar, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 15 de marzo de 2024.



A este respecto, en el apartado 4 de la memoria del documento «Ámbito de la urbanización», se indica lo siguiente:

«Las obras definidas en el presente documento se refieren a la urbanización del tramo final de la calle Trigales para la conexión de la calle Valdibáñez con la calle Caballero de Olmedo. Hay una porción de terreno que está pendiente de obtención por parte del Excmo. Ayuntamiento de Burgos, por lo que deberá iniciar un procedimiento expropiatorio de parte de la parcela catastral 6212507VM4961S».

Noveno. – El proyecto incluye una relación de propietarios y descripción de bienes y derechos afectados por la expropiación:

Parcela con referencia catastral 6212507VM4961S y número de finca registral 43.489 del Registro de la Propiedad número 3 de Burgos.

– Superficie según medición Topográfica Cartográfica:	632,09 m ²
– Superficie de Catastro:	830,00 m ²
– Superficie afectada:	160,35 m ²
– Superficie restante:	471,74 m ²

Afección parcial. La superficie a expropiar está clasificada en el PGOU de Burgos como suelo urbano consolidado-sistema local.

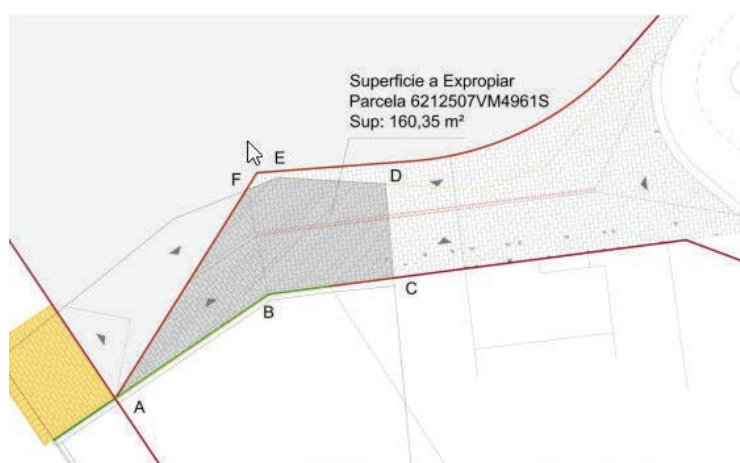
– Propietarios afectados:

Engracia Herranz Martínez y Virginia Mata Herranz, titulares de un 39% de la propiedad.

Virginia Mata Herranz, titular de un 52,83% de la propiedad.

José Luis Mata Pedrosa, titular de un 8,17% de la propiedad.

Medición sobre plano de la superficie a expropiar:





Décimo. – El artículo 42.2 del R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece:

«2. La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación».

En sentido similar, el artículo 184 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León dispone:

1. La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, una vez publicado el acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León conforme al artículo 175, implica:

a) La declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en los mismos.

b) La necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de servidumbres.

2. Entre los bienes citados en el apartado anterior deben entenderse incluidos tanto los que deban ser materialmente ocupados por las obras previstas, como los que resulten necesarios para asegurar su pleno valor y rendimiento y para garantizar la protección del entorno y del medio ambiente en general, así como para definir los enlaces y conexiones con las obras públicas y otras infraestructuras previstas en el planeamiento sectorial».

El propio artículo 3.4 de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos establece, en los mismos términos, que su entrada en vigor implica la declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en el Plan General y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de servidumbres.

El artículo 10 de la Ley de Expropiación Forzosa establece:

«La utilidad pública se entiende implícita, en relación con la expropiación de inmuebles, en todos los planes de obras y servicios del Estado, provincia y municipio».

El artículo 17 de la Ley de Expropiación Forzosa establece:

«1. A los efectos del artículo quince, el beneficiario de la expropiación estará obligado a formular una relación concreta e individualizada, en la que se describan, en todos los aspectos, material y jurídico, los bienes o derechos que considere de necesaria expropiación.

2. Cuando el proyecto de obras y servicios comprenda la descripción material detallada a que se refiere el párrafo anterior, la necesidad de ocupación se entenderá implícita en la aprobación del proyecto, pero el beneficiario estará igualmente obligado a formular la mencionada relación a los solos efectos de la determinación de los interesados».



Undécimo. – En cuanto al procedimiento a seguir, este se ajustará a los trámites siguientes:

- Aprobación inicial conjunta del proyecto de obras y de la relación de bienes y derechos y titulares afectados que este debe contener, con publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, prensa local y página web del Ayuntamiento y con notificación a los interesados.

- Sometimiento del proyecto y de la relación de bienes y derechos y titulares afectados a un trámite de información pública de quince días, a fin de que cualquier interesado pueda aportar datos oportunos para rectificar errores u oponerse, por razones de fondo o forma a la necesidad de ocupación, o para formular alegaciones a los solos efectos de subsanar posibles errores en la relación.

- A la vista de las alegaciones formuladas, el órgano municipal competente, previas las comprobaciones oportunas, resolverá sobre:

- La aprobación definitiva del proyecto de obras.

- La aprobación definitiva de relación concreta e individualizada de los bienes y derechos a ocupar necesariamente para la ejecución de las obras.

- La declaración de la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados por el proyecto, considerando que esa declaración inicia el expediente expropiatorio.

Duodécimo. – La aprobación de este proyecto técnico no comporta gasto para el Ayuntamiento de Burgos.

En cuanto a los gastos en concepto de ejecución de obras de urbanización y de expropiación que describe el proyecto técnico, estos están valorados en 176.127,62 euros según presupuesto de ejecución de obra sin IVA, y 34.300,71 euros, respectivamente.

Para hacer frente a dichos gastos, la Junta de Compensación del Plan Parcial Villímar 1 consignó en la Tesorería del Ayuntamiento de Burgos según documento contable número 1202100019657, con fecha de anotación 31 de diciembre de 2021 y referencia 201900082719, una garantía por importe de 210.800,00 euros vinculada a la ejecución de las actuaciones que quedaron pendientes con motivo de la recepción final de las obras de urbanización del sector Villímar 1 y cuya realización venía exigida por el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.

Por lo tanto, al gasto de esas actuaciones (ejecución de obras de urbanización y expropiación de suelo) se deberá hacer frente con cargo al depósito referido, si bien, procede señalar que junto con la aprobación definitiva del referido Proyecto procede adoptar acuerdo de aprobación definitiva de sujetos, bienes y derechos afectados por la expropiación y sobre la declaración de la necesidad de ocupación de los suelos a expropiar, produciéndose como efecto derivado del acuerdo sobre este último extremo, el inicio del expediente expropiatorio.

Ese acuerdo de necesidad de ocupación constituye el reconocimiento de una obligación económica municipal a futuro frente a terceros (el pago del justiprecio expropiatorio), por lo que el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto y de la relación de bienes y



derechos y titulares a expropiar deberá incorporar el crédito necesario para afrontar el pago de dicha obligación; a ello se añade que en el procedimiento que se tramite para licitar la adjudicación de la obra de urbanización prevista en el proyecto, será necesario incorporar al gasto de ejecución presupuestado en el mismo, por importe de 176.127,62 euros, la cantidad de 36.986,8 euros en concepto de IVA no deducible (21% o el vigente en el momento del inicio del expediente de contratación). La disponibilidad de estos recursos requiere tramitar una modificación de crédito para incorporar al presupuesto municipal el importe económico de la garantía depositada en la Tesorería Municipal, con referencia 201900082719 y número de documento 12021000019657, así como para suplementar el importe del gasto correspondiente a IVA no deducible al 21% sobre el presupuesto de ejecución de la obra, en la cuantía de 36.986,8 euros o el vigente en el momento del inicio del expediente de contratación.

Por otra parte, conforme establece el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, la competencia para adoptar este acuerdo corresponde a la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello, el presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, propone a V.E. adopte el siguiente

ACUERDO

Primero. – Aprobar inicialmente el proyecto técnico de acondicionamiento del borde sur de la parcela B3 del Sector V-1 (calle Trigales), para ejecución de remate de viario público, redactado por Estudio Mra, S.L. según documento registrado de entrada en el Ayuntamiento de Burgos el día fecha 28 de mayo de 2026 y número 45871, que sustituye y deja sin efecto el documento aprobado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Burgos el día 12 de setiembre de 2024.

Segundo. – Someter el citado proyecto a información pública durante un periodo de quince días hábiles mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia y en la página web del ayuntamiento, a efectos de que los interesados puedan presentar alegaciones relativas a la declaración de la necesidad de ocupación del suelo derivado del mismo.

Tercero. – Aprobar inicialmente la siguiente relación individualizada de bienes y derechos a expropiar según resulta del citado proyecto técnico:

Parcela con referencia catastral 6212507VM4961S y número de finca registral 43.489 del Registro de la Propiedad número 3 de Burgos.

– Superficie según medición Topográfica Cartográfica:	632,09 m ²
– Superficie de Catastro:	830,00 m ²
– Superficie afectada:	160,35 m ²
– Superficie restante:	471,74 m ²

Afección parcial. La superficie a expropiar está clasificada en el PGOU de Burgos como suelo urbano consolidado-sistema local.



– Propietarios afectados:

Engracia Herranz Martínez y Virginia Mata Herranz, titulares de un 39% de la propiedad.

Virginia Mata Herranz, titular de un 52,83% de la propiedad.

José Luis Mata Pedrosa, titular de un 8,17% de la propiedad.

Cuarto. – Proceder a la publicación de este acuerdo abriendo información pública durante un plazo de quince días mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia y en la página web del ayuntamiento, con notificación personal a los interesados, para que los titulares de bienes y derechos afectados por la expropiación puedan aportar por escrito cuantos datos permitan la rectificación de posibles errores que se adviertan en la relación publicada u oponerse a la ocupación de los bienes y derechos por motivos que han de fundamentar motivadamente.

Quinto. – Requerir a los interesados para que aporten, en el mismo plazo, la certificación del Registro de la Propiedad que acredite su titularidad.

Sexto. – Facultar al presidente del Consejo de la Gerencia 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.

Lo que se traslada para su conocimiento y a los efectos oportunos, indicando que la documentación aprobada inicialmente está dispuesta para su consulta en la página web: www.aytoburgos.es y en las dependencias de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda del Ayuntamiento de Burgos, sita en la quinta planta del edificio consistorial de la plaza Mayor de Burgos, en días y horas hábiles (excepto sábados y festivos).

Durante el periodo de información pública de quince días, 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 76 y 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. 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.

A 14 de septiembre de 2026.

El gerente de Urbanismo,
Fernando Inés Gallo