

ÍNDICE

0. EPIGRAFE PREVIO

1. INTRODUCCIÓN Y DATOS PREVIOS

- 1.1 Objeto
- 1.2 Promotor
- 1.3 Equipo Técnico Redactor del Proyecto de Actuación, Reparcelación y Urbanización.
- 1.4 Actuaciones Previas llevadas a cabo en la Unidad de Actuación
- 1.5 Estado Actual
- 1.6 Planeamiento vigente
- 1.7 Legislación vigente de aplicación
- 1.8 Toma de datos previa
- 1.9 Actuaciones ante el Registro de la Propiedad y el Catastro.
- 1.10 Contenido del Proyecto de Actuación
- 1.11 Efectos de la Aprobación del Proyecto de Actuación

2. DETERMINACIONES GENERALES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

- 2.1 Sistema de Actuación propuesto
- 2.2 Urbanizador propuesto
- 2.3 Identificación Registral de las fincas incluidas en la Unidad
 - 2.3.1 Estructura parcelaria y de la propiedad actuales
 - 2.3.2 Relación de propietarios
- 2.4 Descripción de las fincas aportadas
- 2.5 Características relevantes de la Unidad de Actuación
 - 2.5.1 Situación, delimitación y Ordenanza aplicable
 - 2.5.2 Parámetros urbanísticos de la UA 44.04.a "San Pedro de Cardeña I"
 - 2.5.3 Edificaciones existentes
 - 2.5.4 Actividades actuales
 - 2.5.5 Afecciones y Servidumbres
 - 2.5.6 Vegetación existente
 - 2.5.7 Dotación de servicios urbanos al ámbito
- 2.6 Garantías de Urbanización
- 2.7 Plazos de Ejecución de la Actuación
 - 2.7.1 Formalización de cesiones
 - 2.7.2 Etapas de la urbanización.
 - 2.7.3 Etapas de la edificación.

3. DETERMINACIONES SOBRE URBANIZACIÓN

- 3.1 Determinaciones sobre Urbanización
- 3.2 Previsión de los costes totales de Urbanización.
 - 3.2.1 Costes de redacción de documentos, Honorarios Técnicos y Gastos Legales
 - 3.2.2 Coste de derribo de las edificaciones existentes
 - 3.2.3 Previsión de coste de las obras de urbanización a realizar según el artículo 198.2 del RUCyL
 - 3.2.4 Indemnizaciones a propietarios y arrendatarios.
 - 3.2.5 Gastos Generales y Varios.
 - 3.2.6 Costes de las obras de urbanización por todos los conceptos.
 - 3.2.7 Índices económicos.

4. MEMORIA DE REPARCELACIÓN

- 4.1 Relación de los afectados por la Reparcelación
- 4.2 Descripción de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación.
- 4.3 Criterios para valorar las fincas aportadas.
- 4.4 Edificaciones, instalaciones, plantaciones y obras de urbanización existentes.
- 4.5 Cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen.
- 4.6 Cuantificación de los derechos de los propietarios y del Excmº Ayuntamiento de Burgos por el 10% de cesión obligatoria.
 - 4.6.1 Aprovechamiento particularizado para los propietarios de terrenos de la U.A.

- 4.7 Descripción y adjudicación de las parcelas resultantes.
 - 4.7.1 Parcela mínima
 - 4.7.2 Criterios de adjudicación
- 4.8 Parcelas resultantes de reemplazo
- 4.9 Valoración del Aprovechamiento Lucrativo
- 4.10 Monetización de aprovechamiento adjudicado al Ayuntamiento de Burgos
- 4.11 Reparto del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento entre los propietarios de la unidad para adjudicación de parcelas completas a cada grupo de empresas
 - 4.11.1 Adjudicación de las parcelas lucrativas resultantes
 - 4.11.2 Descripción de las parcelas lucrativas adjudicadas
 - 4.11.3 Valoración de las parcelas lucrativas resultantes
- 4.12 Compensaciones en metálico y Cuenta de Liquidación provisional.
 - 4.12.1 Compensaciones en metálico.
 - 4.12.2 Cuenta de Liquidación provisional.

5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

6. CONCLUSIÓN.

ANEXOS A LA MEMORIA

Anexo 1 – Relación de propietarios y títulos de propiedad.

- AP-01
- AP-02
- AP-03
- AP-04
- AP-05

Anexo 2 – Certificaciones del Registro de la Propiedad.

Anexo 3 – Certificaciones de la Gerencia de Catastro.

Anexo 4 – Calculo de indemnizaciones por desaparición de edificaciones, bienes y derechos.

Anexo 5 – Dossier fotográfico

Anexo 6 – Fichas Fincas Aportadas

Anexo 7 – Fichas Fincas Resultantes

Anexo 8 – Convenio Urbanístico de Gestión suscrito por los propietarios del 100% del Suelo de la Unidad 44.04.a

Anexo 9 – Actas de Ocupación Directa firmadas con los propietarios de la Unidad 44.04.a

Anexo 10 – Acreditación de capacidad económica y financiera

Anexo 11 – Certificación de renuncia al adelanto de la indemnización

MEMORIA

PROYECTO DE ACTUACION Y REPARCELACION DE LA U.A. 44.04.a "SAN PEDRO DE CARDEÑA I" DEL PGOU DE BURGOS.- DOCUMENTO MODIFICADO PARA APROBACION DEFINITIVA.-

0. EPIGRAFE PREVIO

El Proyecto de Actuación Reparcelación de la U.A. 44.04.a "San Pedro de Cardeña I" del PGOU de Burgos, redactado por el arquitectos Marcos Rico García-Inés y Alba López González, obtuvo APROBACION INICIAL por parte del Excmº Ayuntamiento de Burgos con fecha 21 – 09 - 2010 según documento visado de fecha.

Con fecha 16 – 02 - 2011 fue registrado documento visado con fecha 10 de Febrero de 2011 que recogía las modificaciones producto de los informes y periodo de información pública, documento que se presentó para la aprobación definitiva.

Entre las determinaciones del Proyecto de Reparcelación, se encontraba la monetización del 10% de cesión correspondiente al Excmº Ayuntamiento de Burgos, por resultar viable la adjudicación de parcela mínima, tal y como contempla el Artº48,b) 3º del RUCYL, siendo necesaria la firma de un convenio urbanístico entre propietarios y Ayuntamiento en el que se plasme la valoración de los bienes a enajenar según lo dispuesto en el Artº 43.8.2 del RUCYL.

En Febrero de 2011, se presentó a trámite el Proyecto de Actuación y Reparcelación para su aprobación definitiva, pero no el borrador de convenio para la tramitación del aprovechamiento municipal, para su tramitación y aprobación simultánea con el Proyecto de Actuación.

La evolución de las circunstancias económicas en el país, ha provocado que los propietarios de suelo de la Unidad hayan sido incapaces de encontrar una opción de financiación que posibilitase las adquisiciones de aprovechamiento al Excmº Ayuntamiento de Burgos. Resulta público las dificultades por las que atraviesa el sector financiero español y el cierre absoluto del crédito a cualquier operación de tipo inmobiliario, que ha provocado que todas las gestiones llevadas a cabo hayan resultado infructuosas.

Al objeto de no dilatar más el expediente con la búsqueda de financiación que se ha demostrado una fórmula infructuosa y totalmente inviable en la situación actual y en el futuro más próximo, se ha desistido por parte de los propietarios y optado por modificar

el Proyecto de Actuación y Reparcelación, asignando el aprovechamiento correspondiente al Excmº Ayuntamiento de Burgos, en proindiviso con el resto de propietarios.

Por tanto, el presente documento modifica aquellos epígrafes, cuadros, fichas, etc. en orden a reflejar la adjudicación del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento en contra de la monetización prevista y propuesta inicialmente.

1 INTRODUCCIÓN Y DATOS PREVIOS

Se deja el documento anterior excepto los cambios en los epígrafes siguientes:

1.1 Objeto

El proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación 44.04.a "San Pedro de Cardeña" del PGOU de Burgos tiene por objeto establecer, de acuerdo con el Artº 75 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, las bases técnicas y económicas de la actuación integrada prevista en el PGOU y concretar, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 240 al 254 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la adjudicación de las parcelas resultantes del proceso de urbanización a los propietarios afectados y la cesión de los calificados de sistemas locales al Excmº Ayuntamiento de Burgos, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.

Este proyecto de Actuación contiene en base a lo especificado en el Artº 240.2 del Reglamento las siguientes determinaciones:

- a) Determinaciones Generales.
- b) Determinaciones sobre la urbanización de la Unidad de Actuación.
- c) Determinaciones sobre la reparcelación de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación.

1.2 Promotor

La redacción del presente Proyecto de Actuación se realiza por encargo de los propietarios del 100% del suelo delimitado en la Unidad de Actuación, que son las siguientes empresas y representantes:

DENOMINACION: **Inmobiliaria GONORSA, S.A.**
C.I.F.: **A 09049396**
REPRESENTANTE: **D. Jesús Cruz González Ortega**
DOMICILIO: **Avda. de Reyes Católicos Nº 45 bajo**
09005 BURGOS

DENOMINACION: **TRIFON 95, S.L.**
C.I.F.: **B 09293119**
REPRESENTANTE: **D. Jesús Cruz González Ortega**
DOMICILIO: **Avda. de Reyes Católicos Nº 45 bajo**
09005 BURGOS

DENOMINACION: **Proyectos y Promociones MODESA, S.L.**
C.I.F.: **B 09370107**
REPRESENTANTE: **D. José Antonio Rey Rojo**
DOMICILIO: **C/ Huerto del Rey nº 14 – 2º izda.**
09003 BURGOS

DENOMINACION: **Comunidad de Bienes Rey Rojo José Antonio y otros CB**
C.I.F.: **E – 09378977**
REPRESENTANTE: **D. José Antonio Rey Rojo**
DOMICILIO: **C/ Huerto del Rey nº 14 – 2º izda**
09003 BURGOS

Los propietarios anteriores, ostentan el 100% de la superficie de suelo bruto de la Unidad, que asciende a un total de 4.144,19 m², lo que les legitima para iniciar la actuación por Sistema de CONCIERTO según establece el Artº 255 del Reglamento de Urbanismo, garantizando solidariamente la actuación mediante la subscripción de un convenio por todos ellos como contempla el Artículo 255 b).1º del RUCYL.

El convenio suscrito por los propietarios se acompaña en el presente proyecto de Actuación, como ANEXO 8 a ésta memoria, para su tramitación conjunta conforme contempla el Artº 256 del RUCyL.

Los propietarios de terrenos del Área de Actuación han solicitado al Excmo. Ayuntamiento de Burgos el desarrollo de la Unidad de Actuación 44.04.a, de manera independiente, por el sistema de CONCIERTO y que se desista por parte del

Ayuntamiento del procedimiento de CONCURRENCIA iniciado, en el que quedó desierta la licitación para selección de Urbanizador.

Con fecha 12 de Julio de 2010, los propietarios de la Unidad han recibido notificación remitida desde el Excmo. Ayuntamiento de Burgos, en base a la cual se concede un Plazo de UN mes para que los mismos tengan la opción al desarrollo y gestión de la Unidad por sistema de Compensación o de Concierto. Esta resolución da respuesta a las numerosas manifestaciones en este sentido efectuadas por los propietarios de Suelo para el desarrollo de la gestión de la unidad por parte de la iniciativa privada.

En dicha notificación se indica, no obstante, que la Unidad de Actuación 44.04.a se encuentra englobada en un único Area de Reparto, conjuntamente con la Unidad 44.04.b, y que por lo tanto deberá tenerse en cuenta el reparto de los gastos de Urbanización totales del Área de Reparto, equidistribuyéndolos entre las dos unidades. Sin embargo, los propietarios y promotores de este proyecto de actuación, manifiestan su disconformidad con esta consideración, entendiendo que cada unidad debe hacer frente a sus cargas de urbanización, indemnizaciones, etc.

Ante el escaso plazo de tiempo concedido para la presentación por parte de la iniciativa privada del Proyecto de Actuación, se ha contemplado en el mismo, el reparto de las cargas de urbanización con la UA 44.04.b según se manifestaba en el oficio recibido, pero se reservan el derecho a las reclamaciones o acciones que estimen pertinentes para la defensa de sus derechos al respecto.

1.3 Equipo Técnico Redactor del Proyecto de Actuación, Reparcelación y Urbanización

En virtud del encargo efectuado por los propietarios de la Unidad de Actuación, los técnicos redactores del presente Proyecto de Actuación son: el Arquitecto Superior

- **Marcos Rico García-Inés**, Arquitecto Superior, colegiado Nº 616 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este (COACYLE) con domicilio profesional en Burgos, calle Toledo nº 4 - 6º H 21 (antigua calle Héroes del Alcázar) Tfno/Fax 947-201833 y e-mail: marcos@estudiomra.com, actuando en representación de la mercantil, ESTUDIO MRA, S.L. con CIF B09427980 y domicilio social en la calle Toledo, Nº4-6ºH21 09004 BURGOS.

- **Alba López González**, Arquitecto Superior, colegiada Nº 3.153 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este (COACYLE) con domicilio profesional en Burgos, en la Plaza del Doctor Emilio Giménez Heras, 9- 11ª Tno. 629 806 001 , y email: albalog@hotmail.com

1.4 Actuaciones Previas llevadas a Cabo en la Unidad de Actuación

La porción de suelo de la Unidad de Actuación 44.04.a, que se encuentra clasificada por el PGOU como Sistema Local de Espacios Libres Públicos, que lindan con los terrenos del Bulevar Ferroviario, han sido objeto de una Actuación Aislada de OCUPACIÓN DIRECTA, según lo previsto en el Artículo 228 del RUCYL, promovida desde el Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria de Burgos.

De hecho, se han dado cumplimiento a todos los requisitos establecidos en el Artº 229 del RUCYL, habiendo dado su consentimiento los propietarios de la Unidad y además se han cumplido los dos requisitos siguientes:

- Tener aprobada la Ordenación Detallada de la Unidad 44.04.a que viene definida desde el propio PGOU de Burgos, que es la Unidad en la que se van a integrar los propietarios de los terrenos ocupados, para obtener el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- Que los terrenos ocupados están calificados por el PGOU como dotaciones urbanísticas públicas, en concreto forman parte del Sistema Local de Espacios Libres de la Unidad.

El levantamiento del Acta de Ocupación Directa, produce los efectos citados en el Artº 252 del RUCyL, para la aprobación de los Proyectos de Actuación.

Los propietarios recibirán el aprovechamiento en la Unidad de Actuación 44.04.a que es la misma en la que se encontraban englobados, y en proporción a sus derechos en el momento de la ocupación.

Por tanto, el presente Proyecto de Actuación, incorpora los aprovechamientos correspondientes al Suelo que fue objeto de la Actuación Aislada de Ocupación Directa, y se consideran ya obtenidos la práctica totalidad de los terrenos destinados a Dotaciones Públicas por parte del Excmo. Ayuntamiento de Burgos como consecuencia de la Ocupación Directa ya aprobada, estando los terrenos en proceso de Urbanización por parte del Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria de Burgos. Sin embargo, durante la redacción del presente Proyecto de Actuación, se ha podido constatar, que las superficies obtenidas por la Actuación Aislada de Ocupación Directa,

son ligeramente inferiores a la superficie real de los terrenos clasificados como Red Viaria Local (VL), contemplando el presente proyecto la cesión gratuita y libre de cargas por parte de los propietarios de la Unidad, de los restos de superficie hasta completar la parcela VL según las previsiones del Planeamiento.

Las obras de urbanización previstas en la Unidad se encuentran recogidas en el Proyecto de Urbanización del Tramo 5 del Bulevar Ferroviario que discurre desde el paso de "Las Casillas" hasta la glorieta de "La Cartuja". Por tanto, el presente Proyecto de Actuación, se limita a recoger y valorar todos los otros gastos que son considerados como GASTOS DE URBANIZACION a nivel de Gestión Urbanística, incorporando una previsión de los gastos de Urbanización que serán repercutidos a ésta Unidad 44.04.a por parte del CONSORCIO. Todo ello, según lo especificado en el Artº 242 del Reglamento de Urbanismo.

1.5 Estado Actual

La Unidad de Actuación, contaba en alguna de las parcelas, con una serie de edificaciones industriales y de tipo residencial vinculadas, que por resultar incompatibles con la ordenación prevista en la ORDENACIÓN DETALLADA recogida en los planos de ordenación del PGOU de Burgos, y que no se ha visto modificada, debían ser demolidas.

Los propietarios de dichas edificaciones de la Unidad, procedieron a documentar la existencia de las edificaciones, para lo que realizaron un levantamiento topográfico y de planos de su estado, como paso previo al acuerdo que alcanzaron con el Consorcio de la Variante Ferroviaria de Burgos para la demolición completa de las edificaciones existentes en la Unidad.

Actualmente, ya han sido ejecutadas las obras de demolición, incorporando el presente Proyecto el costo correspondiente, como gasto de urbanización de la Unidad conforme contempla el Artº 249.2.b) del RUCYL.

Con el levantamiento de planos realizado, la documentación fotográfica y todos los datos aportados por los propietarios, los técnicos redactores del presente Proyecto de Actuación, hemos valorado las indemnizaciones correspondientes a dichas construcciones, para incluirlas en los gastos de urbanización por parcelas, y en la cuenta de liquidación provisional de cada uno de los titulares.

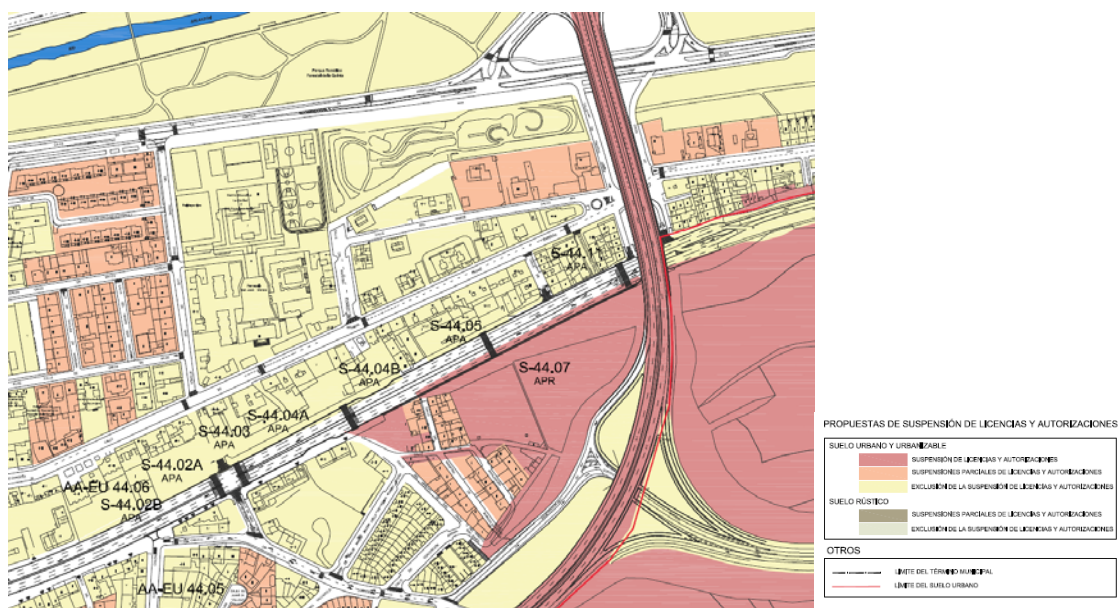
Para obtener la condición de SOLAR, será precisa la ejecución de las obras de urbanización, con objeto de conectar el área de Actuación con los Sistemas Generales existentes y en fase de ejecución. Actualmente ya se encuentran en ejecución las obras de Urbanización correspondientes al Tramo 5 del Bulevar Ferroviario, al que darán frente las parcelas edificables de la Unidad.

Las operaciones necesarias para la urbanización y consolidación de la Unidad de Actuación serán objeto de equidistribución entre los propietarios afectados de todo el Área de Reparto ARUE 44.04, estando prevista por el planeamiento una ordenación sustancialmente diferente de la pre-existente.

1.6 Planeamiento vigente

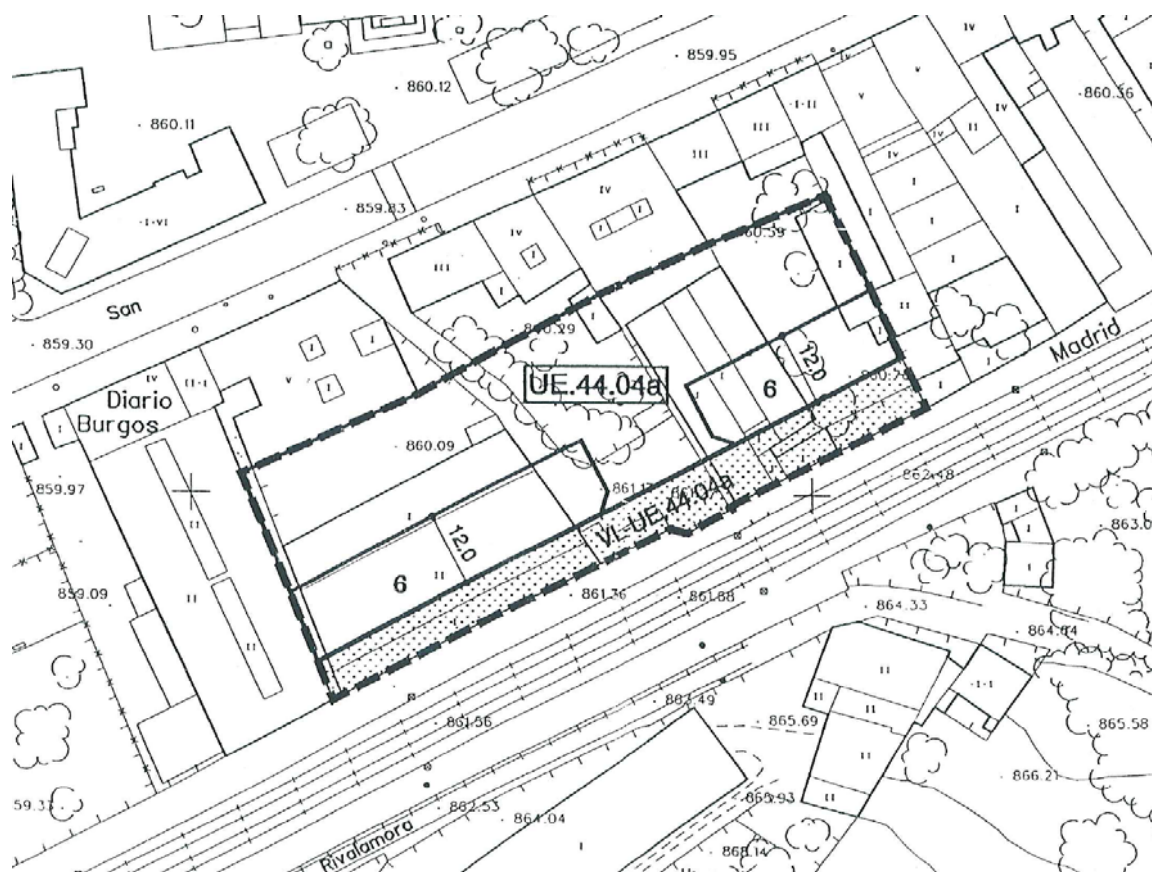
El Municipio de Burgos cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por Órdenes de 18 y 26 de Mayo de 1.999 del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León.

Los terrenos correspondientes a esta Unidad de Actuación 44.4.a cuentan con ordenación detallada establecida por el PGOU de Burgos actualmente vigente, ordenación que recoge íntegramente la Revisión del PGOU que se encuentra en tramitación y que ha sido aprobado inicialmente el 15 de Enero de 2.010 y en el área no existe suspensión de licencias de acuerdo a lo recogido en el PGOU en tramitación.



Como puede comprobarse, el área de Actuación 44.04.a aparece como Área de Planeamiento Asumido (APA) que quiere decir que se asume el Planeamiento del PGOU (99) actualmente vigente, y se grafía en amarillo, que supone la exclusión del ámbito de Suspensión de Licencias.

La ordenación del PGOU (99) establece dos bloques lineales abiertos de fondo 12,00 mts. y seis alturas con Ordenanza Norma Zonal 3, en los que materializar el aprovechamiento, con alineación al futuro Bulevar y con un espacio libre interior de dominio privado y uso público en superficie, pudiendo aprovecharse bajo rasante para aparcamiento, rampas para acceso y salida de vehículos, trasteros, etc.



1.7 Legislación vigente de aplicación

Las referencias legales de mayor entidad que afectan a la Unidad y al Proyecto de Actuación son las siguientes:

- a) Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y valoración y la modificación contenida en el Real Decreto Ley 4/2.000 de 23 de Junio de Medidas urgentes de liberalización en el Sector inmobiliario y de transportes.
- b) Ley 5/99, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León.
- c) Ley 10/2002, de 10 de Julio de Modificación de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.
- d) Decreto 22/2004 de 29 de Enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- e) Decreto 68/2006 de 5 de Octubre que modifica el Decreto 22/2004.
- f) Decreto 6/2008 de 21 de Enero que modifica el Decreto 22/2004.
- g) Decreto 45/2009, de 9 de Julio, por el que se aprueba el texto modificado del Decreto 22/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL)

- h) Plan General de Ordenación Urbana de Burgos aprobado definitivamente por órdenes del 18 y 26 de Mayo de 1.999.
- i) Modificación Puntual del PGOU por la que se regulan los plazos de Edificación, Ordenación y Gestión Urbanística aprobada definitivamente por Orden de 26 de Octubre de 2.000 de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.
- j) Modificación del PGOU para adaptarse a la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León aprobada definitivamente el 30 de Abril de 2.001 por Orden de la Consejería de Fomento (B.O.P. 11 de Junio de 2.001).
- k) Aprobación inicial de la Revisión del PGOU de Burgos de 15 de Enero de 2.010.

1.8 Toma de datos previa

Se ha efectuado levantamiento topográfico de los terrenos previo a la demolición de las edificaciones, con el fin de disponer de la medición real de las fincas, la delimitación precisa de la Unidad, así como la topografía del mismo.

Tras la demolición, también ha sido comprobado el levantamiento topográfico de los terrenos ya libres de edificaciones, en especial para precisar la delimitación de la Unidad con los límites físicos de las edificaciones colindantes.

Se ha solicitado a los propietarios del suelo, a través de los representantes de los propietarios promotores, toda la información que puedan facilitar de sus derechos de propiedad sobre las fincas, con el doble propósito de, por un lado, dar la información que soliciten sobre el proceso de reparcelación y por otro lado evitar en lo posible problemas derivados de la existencia de datos contradictorios.

Se ha hecho coincidir la delimitación de la Unidad con los límites físicos existentes, que son las tapias de cierre y las alineaciones interiores de edificaciones de la calle San Pedro de Cardeña, arrojando una superficie Real Delimitada en la Unidad 44.04.a de 4.144,19 m² en lugar de los 4.084 m² previstos inicialmente por la ficha del PGOU.

La diferencia de superficie entre la señalada en la Ficha y la real es de 60,19m² que supone un 1,4738% de la superficie prevista en la ficha, por lo que queda dentro de los límites admitidos en el Artº 240.3 del RUCyL, que lo limita al 5%, siendo este ajuste una de las posibilidades que el Reglamento contempla entre el objeto y finalidades del Proyecto de Actuación.

1.9 Actuaciones ante el Registro de la Propiedad y el Catastro

Previo a la redacción del presente Proyecto de Actuación, se ha procedido a la solicitud, al Registro de la Propiedad Nº 4 de Burgos, de Certificaciones de Dominio y Cargas de las fincas que se encuentran registradas afectadas por la actuación.

Así mismo se han solicitado certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas afectadas por la actuación a la Gerencia del Catastro de Burgos.

El Excmº Ayuntamiento de Burgos, deberá solicitar al Registro de la Propiedad Nº 4 de Burgos que sean practicadas notas marginales de iniciación de procedimiento por el SISTEMA DE CONCIERTO y la EXPEDICION de Certificación de DOMINIO y CARGAS correspondientes a todas aquellas fincas incluidas en el Area de Actuación que, en la actualidad, se encuentran registradas, de acuerdo con el Artº 5 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio y el Artº 76.3 de la Ley 5/99, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

Como Anexo 2 a esta memoria se aportan fotocopias de las Certificaciones del Registro de la Propiedad Nº 4 de Burgos y, así mismo, se adjuntan las certificaciones facilitadas por Catastro.

1.10 Contenido del Proyecto de Actuación

Este PROYECTO DE ACTUACIÓN se redacta al amparo de lo establecido en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León según lo dispuesto en los Artículos 72.3, 74.2, 75, 76, y 77, refiriéndose a la Unidad de Actuación UA 44.04.a "San Pedro de Cardeña I" del PGOU de Burgos, que según lo dispuesto en los Artº 240 y 241 del Reglamento de Castilla y León tiene por objeto y finalidad:

- a) Programar técnica y económicamente la ejecución de la Unidad de Actuación 44.04.a "San Pedro de Cardeña I" como Actuación integrada.
- b) Recoger en uno o varios documentos las determinaciones establecidas en el Artº 240 del Reglamento de Castilla y León que se refieren a tres aspectos,
 - determinaciones de carácter general.
 - determinaciones sobre la urbanización.
 - determinaciones sobre la reparcelación de las fincas incluidas en la U.A.
- c) Ajustar la delimitación de la Unidad, exigida por la realidad física de los terrenos, que en todo caso no pueden suponer variaciones de superficie superiores al 5% (Artº 240.3).

- d) La elección del Sistema de Actuación, proponiéndose para la Unidad de Actuación 44.4.a "San Pedro de Cardeña I" del PGOU de Burgos, el SISTEMA DE CONCIERTO, de acuerdo con lo que más adelante se expone y lo dispuesto en la mencionada Ley de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento que lo desarrolla.
- e) Proponer al URBANIZADOR de la Unidad de Actuación 44.04.a "San Pedro de Cardeña I", y obtener su condición legal como tal mediante la aprobación, en su caso, del presente Proyecto de Actuación, así como la identificación de la persona física que actúa en representación de la misma y su domicilio a efectos de Notificación.
- f) Incluir la relación de Propietarios que constan en el Registro de la Propiedad de las fincas incluidas en la Unidad. A efectos informativos, también se incluye la relación de titulares que constan en el Catastro.
- g) Incluir los documentos de información necesarios para describir las características relevantes de la U.A. (situación, topografía, elementos naturales, parcelación, construcciones existentes,...) así como indicación del planeamiento urbanístico vigente.
- h) Acreditar que una vez aprobado el proyecto, podrá constituirse una garantía de urbanización conforme al Artº 202 del Reglamento por el importe que determine el Ayuntamiento con un mínimo de un 4% de los gastos de Urbanización previstos. Las garantías podrán establecerse mediante prestación de aval o fianza por el urbanizador en la forma que determina reglamentariamente el Artº 202 del RUCyL.
- i) Establecer los plazos para la ejecución de la Actuación, que no podrán ser superiores a los establecidos en el PGOU que establece la Ordenación Detallada.
- j) Definir técnica y económicamente las obras de Urbanización necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento, para lo que se ha desarrollado con anterioridad como documento complementario el Proyecto de ejecución de Obras de Urbanización del tramo 5 del Bulevar que recoge las determinaciones completas sobre urbanización que afectan a los espacios públicos de la U.A. 44.04.a y dan cumplimiento a las recogidas en el Artº 243 del Reglamento.
- k) Distribuir los gastos de urbanización previstos entre los propietarios afectados en proporción al aprovechamiento que les corresponda.
- l) Hacer constar las cesiones gratuitas al Ayuntamiento de los terrenos de uso y dominio público, que ya han sido formalizadas con carácter previo mediante la

Actuación Aislada de Ocupación Directa, así como determinar la parcela o parcelas edificables residenciales con Norma Zonal 3 (Manzana cerrada) que le correspondan por el 10% de cesión del aprovechamiento lucrativo, y si no pudiera optar a parcela mínima, la monetización del aprovechamiento correspondiente para su abono en metálico.

- m) Establecer, delimitar y describir y adjudicar las parcelas edificables aptas para materializar el aprovechamiento urbanístico que corresponda a los propietarios en proporción a sus derechos.
- ll) Valorar las parcelas resultantes de la reparcelación en base al aprovechamiento urbanístico y siguiendo las pautas establecidas en el Real Decreto 1020/1993 de 25 de Junio por remisión de la ley 6/1.998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- n) Establecer las compensaciones e indemnizaciones que resultan de la reparcelación.

1.11 Efectos de la Aprobación del Proyecto de Actuación.

La aprobación del presente proyecto de Actuación tendrá los siguientes efectos de acuerdo al Artº 252 del Reglamento de Urbanismo:

- a) La elección del Sistema de Actuación por Concierto y otorgamiento de la condición de Urbanizador a los propietarios de la Unidad en los términos y las obligaciones señaladas en los Artº 191 y 235 del RUCyL que garantizan solidariamente la actuación en base al convenio suscrito entre las partes.
- b) Afección real de la totalidad de los terrenos de la U.A. al cumplimiento de las obligaciones exigibles para la ejecución de la actuación en proporción a su porcentaje sobre la superficie total de la Unidad.

Para hacer constar dicha afección, el Urbanizador debe depositar el proyecto definitivamente aprobado en el Registro de la Propiedad para su publicidad y práctica de los asientos que correspondan. Esta obligación no afecta al documento que define las obras de Urbanización y que constituye un documento independiente y más amplio ya que recoge todo el tramo 5 del Bulevar y que el Consorcio repercutirá a la Unidad de Actuación los gastos correspondientes.

- c) Por haberse redactado el Proyecto de urbanización de manera independiente y haber obtenido por ocupación directa los terrenos afectados, las obras de Urbanización ya han dado comienzo.

d) Por contener las determinaciones completas sobre reparcelación, produce los siguientes efectos:

- Transmisión al Municipio en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes de los terrenos objeto de cesión para su afección a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo.

Esta transmisión se ha producido con carácter previo a esta Actuación en base al Proyecto de Actuación Aislada de Ocupación Directa tramitada con anterioridad por el Ayuntamiento de Burgos, habiéndose reconocido a los propietarios el aprovechamiento correspondiente en la Unidad de Actuación 44.04.a.

- Afección de los terrenos destinados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas, a dicha ejecución sin más trámites.
- Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas de origen por las parcelas resultantes conforme lo establecido en el Artº 252.4.c del RUCyL.
- Afección real de las parcelas resultantes adjudicadas al cumplimiento de las obligaciones exigibles para la ejecución de la actuación.
- Respecto de los derechos y cargas que deban extinguirse y de las construcciones, instalaciones y plantaciones que deban destruirse el acuerdo de Aprobación tendrá el mismo efecto que el Acta de ocupación a efectos expropiatorios.
- Las adjudicaciones de parcelas y las indemnizaciones que resulten de la reparcelación gozan de las exenciones y bonificaciones fiscales establecidas en la legislación aplicable respecto de los tributos que graven los actos documentados y las transmisiones patrimoniales.
- Una vez aprobado el Proyecto, pueden realizarse y documentarse operaciones jurídicas complementarias que no se opongan al contenido sustancial de la reparcelación efectuada ni a las determinaciones de los

instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, ni causen perjuicio a terceros.

- Reparto de los gastos de Urbanización entre la totalidad de propietarios del ARUE 44.04. Como el presente proyecto de Actuación y Reparcelación, solo se refiere a la Unidad de Actuación 44.04.a, se ha procedido a calcular los gastos de Urbanización de la misma, repartiéndolos entre los titulares afectados. Quedando a la espera de que cuando se desarrolle la Unidad 44.04.b y se conozcan los gastos de urbanización de la misma, se pueda proceder al cálculo y liquidación de los gastos de urbanización totales del ARUE, entre la totalidad de propietarios. Para ello, se ha asignado un porcentaje de participación de cada Unidad de Actuación en el ARUE, en función de la Superficie de suelo de cada una, que servirán de base para la liquidación definitiva de los gastos de Urbanización del ARUE 44.04.

2. DETERMINACIONES GENERALES DEL PROYECTO DE ACTUACION

A continuación se desglosan las determinaciones generales que debe incluir el Proyecto de Actuación en aplicación del Artº 241 del RUCyL.

2.1 Sistema de Actuación propuesto

Esta actuación integrada (Unidad de Actuación), coincidente con la totalidad del Área de Actuación 44.04.a "San Pedro de Cardeña I", se va a desarrollar mediante el **Sistema de CONCIERTO**, al amparo de los artículos 74 y 78 de la Ley 5/99 y del Artº 255 del RUCyL, ya que se promueve a iniciativa del conjunto de propietarios del Área a los que corresponde el 100% de la titularidad de los terrenos. El instrumento de gestión de la misma es este Proyecto de Actuación.

Las Actuaciones integradas por CONCIERTO aparecen reguladas en los Artº 255, 256, 257 y 258 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2.2 Urbanizador propuesto

El sistema de CONCIERTO tiene por objeto la gestión urbanística de ésta actuación integrada, proponiendo que actúe como URBANIZADOR, el conjunto de propietarios del 100% de los terrenos de la Unidad, garantizando solidariamente la Actuación mediante la subscripción de un convenio por todos ellos, conforme contempla el Artº 255. b)1º del RUCyL.

El mencionado convenio se incorpora en el Anexo 8 del presente documento, que deberá ser tramitado y aprobado conjuntamente por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos en base al Artº 256 del RUCyL.

Según el acuerdo alcanzado entre los propietarios, el órgano rector de la Unidad estará constituido por los siguientes miembros.

D. Jesús Cruz González Ortega, D.N.I.: 13.106.389.T en representación de las Mercantiles Inmobiliaria Gonorsa, S.A. y TRIFON 95, S.L.

y D. José Antonio Rey Rojo, D.N.I.: 13.109.151-W en representación de las personas jurídicas Promociones MODESA, S.L. y Rey Rojo José Antonio y otros CB.

2.3 Identificación Registral de las fincas incluidas en la Unidad

2.3.1 Estructura parcelaria y de la propiedad actuales

A efecto de su **dominio**, el ámbito se encuentra dividido en cinco fincas, siendo cuatro los únicos titulares propietarios.

A continuación se acompaña un croquis de las cinco fincas aportadas, que se encuentran afectadas por la delimitación de la Unidad 44.04.a



IDENTIFICACION REGISTRAL DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD						
FINCA Nº	REFERENCIA CATASTRAL	REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº4 DE BURGOS				
		TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SUP.SEGUN TITULO
AP-01	33780-21	SIN REGISTRAR				840,00 m2
AP-02	33780-18	3984	514	164	36780	923,27 m2
AP-03	33780-67	3136	86	207	6652	761,26 m2
		3136	86	166	6626	
AP-04	33780-15	3578	162	128	3391	96,25 m2
AP-05	33780-16	3683	226	192	5038	1.710,73 m2

2.3.2 Relación de Propietarios

A los efectos de las Notificaciones previstas en el Artículo 76 de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, se incluye a continuación, la relación de propietarios que constan en el Registro de la Propiedad, con los datos identificativos correspondientes y domicilios a efectos de notificaciones:

IDENTIFICACION REGISTRAL DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD										
FINCA Nº	REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº4 DE BURGOS				PROPIETARIO	CUOTA DE PROPIEDAD	AFECCION	SUP.REAL AFECTADA	RESTO	
	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA						
AP-01	SIN REGISTRAR				840,00 m2	Inmobiliaria GONORSA, SA Santiago Miguel Pérez Marijuan* Christine Gough May*	100%	TOTAL	800,83 m2	0,00 m2
AP-02	3984	514	164	36780	923,27 m2	Trifon 95, SL	100%	TOTAL	923,27 m2	0,00 m2
AP-03	3136	86	207	6652	761,26 m2	Trifon 95, SL	100%	TOTAL	716,78 m2	0,00 m2
	3136	86	166	6626						
AP-04	3578	162	128	3391	96,25 m2	Trifon 95, S.L. Proyectos y Promociones MODESA, S.L.	60% 40%	PARCIAL	70,43 m2	25,82 m2
AP-05	3683	226	192	5038	1.710,73 m2	Rey Rojo, Jose Antonio y Otros C.B.		PARCIAL	1.632,88 m2	77,85 m2
						Rey Rojo, Jesus Raúl	25%			
						Rey Rojo, Miguel Angel	25%			
						Rey Rojo, José Antonio	25%			
						Rey Valero, Benito y Rojo Olaya Modesta	25%			
									4.144,19 m2	

Inmobiliaria GONORSA, S.A.*

C.I.F.: A 09049396

Avda. de Reyes Católicos Nº 45 bajo

09005 BURGOS

Representante: D. Jesús Cruz González Ortega NIF: 13.106.389.T

*Las parcelas que integran la finca AP-01 se encuentran registradas a nombre de Santiago Miguel Pérez Marijuan y Christine Gough May según la nota simple adjuntada en el Anexo 2, pero como se puede comprobar en el título de propiedad de la AP-01 en el Anexo 1, se ha realizado la compraventa de estas parcelas por parte de Inmobiliaria Gonorsa S.A, estando sin registrar dicha compraventa".

TRIFON 95, S.L.

C.I.F.: B 09293119

Avda. de Reyes Católicos Nº 45 bajo

09005 BURGOS

Representante: D. Jesús Cruz González Ortega NIF: 13.106.389.T

Proyectos y Promociones MODESA, S.L.

C.I.F.: B 09370107

C/ Huerto del Rey nº 14 – 2º izda.

09003 BURGOS

Representante: D. José Antonio Rey Rojo NIF: 13.109.151-W

Comunidad de Bienes Rey Rojo José Antonio y otros CB

C.I.F.: E – 09378977

C/ Huerto del Rey nº 14 – 2º izda

09003 BURGOS

Representante: D. José Antonio Rey Rojo NIF: 13.109.151-W

A efectos informativos, se incluye también el listado de titulares que figuran en el Catastro.

LISTADO DE TITULARES CATASTRALES			
FINCA Nº	REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR	%
AP-01	33780-21 VM4837N0001XS	Inmobiliaria GONORSA, SA	100,00%
AP-02	33780-18 VM4837N0001XS	Trifon 95, SL	100,00%
AP-03	33780-67 VM4837N0001YS	Trifon 95, SL	100,00%
AP-04	33780-15 VM4837N0001KS	Inmobiliaria Rio Arlanzón	100,00%
AP-05	33780-16 VM4837N0001RS	Rey Rojo, Jesús Raúl	25,00%
		Rey Rojo, Miguel Angel	25,00%
		Rey Rojo, José Antonio	25,00%
		Rey Valero, Benito y Rojo Olaya Modesta	25,00%

Listado de Titulares Catastrales y Domicilios:

Inmobiliaria GONORSA, S.A.

C.I.F.: A 09049396

Avda. de Reyes Católicos Nº 45 bajo
09005 BURGOS

TRIFON 95, S.L.

C.I.F.: B 09293119

Avda. de Reyes Católicos Nº 45 bajo
09005 BURGOS

Inmobiliaria Rio Arlanzón, S.L.

C.I.F.: B09273855

Calle Venerables, 10 bajo
09003 BURGOS

Rey Valero, Benito y otros

NIF: 13010864V

Plaza Fernando de Rojas, 2
09007 BURGOS

CUADRO RESUMEN DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACION DE LOS PROPIETARIOS DE LA UNIDAD DE ACTUACION					
FINCA Nº	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO	SUP. AFECTADA	CUOTA POR PARCELA	CUOTA PROPIETARIO
AP-01	33780-21	Inmobiliaria GONORSA, S.A.	800,83 m2	19,32%	19,3242%
AP-02	33780-18	Trifón 95, S.L.	923,27 m2	22,28%	40,5944%
AP-03	33780-67	Trifón 95, S.L.	716,78 m2	17,30%	
AP-04	33780-15	Trifón 95, S.L.	42,26 m2	1,02%	
		Proyectos y Promociones MODESA, S.L.	28,17 m2	0,68%	
AP-05	33780-16	Rey Rojo, Jose Antonio y Otros C.B.			
		Rey Rojo, Jesús Raúl	408,22 m2	9,85%	39,4017%
		Rey Rojo, Miguel Angel	408,22 m2	9,85%	
		Rey Rojo, José Antonio	408,22 m2	9,85%	
		Rey Valero, Benito y Rojo Olaya Modesta	408,22 m2	9,85%	
TOTAL			4.144,19 m2	100,00%	100,0000%

A continuación se realiza un cuadro en el que se resumen las fincas aportadas, con los datos sobre titularidad, superficie afectada y cuota porcentual sobre la superficie total del sector.

CUADRO RESUMEN DERECHOS POR TITULARES								
Nº PROPIETARIO	TITULAR	CIF	PARCELA		CUOTA PROPIEDAD	SUPERFICIE APORTADA PARCIAL	SUPERFICIE APORTADA TOTAL	PORCENTAJE PARTICIPACIÓN
1	Inmobiliaria GONORSA, S.A. Avda. Reyes Católicos 45, Bajo 09005 BURGOS	A-09049396	AP-01	33780-21	100%	800,83 m2	800,83 m2	19,3242%
2	Trifón 95, S.L. Avda. Reyes Católicos 45, Bajo 09005 BURGOS	B-09293119	AP-02	33780-67	100%	716,78 m2	1.682,31 m2	40,5944%
			AP-03	33780-18	100%	923,27 m2		
			AP-04	33780-15	60%	42,26 m2		
3	Proyectos y Promociones MODESA, S.L. C/ Huerto del Rey, 14- 2ºIzq. 09003 BURGOS	B-09370107	AP-04	33780-15	40%	28,17 m2	28,17 m2	0,6798%
4	Rey Rojo, Jose Antonio y Otros C.B. C/ Huerto del Rey, 14- 2ºIzq. 09003 BURGOS	E-09378977	AP-05	33780-16	100%	1.632,88 m2	1.632,88 m2	39,4017%
	TOTAL					4.144,19 m2	4.144,19 m2	100,0000%

2.4 Descripción de las fincas aportadas.

A continuación se incluyen las Fichas de las fincas Aportadas (AP – 01 a AP - 05). Así mismo, se adjuntan en el Anexo 02 a la Memoria, fotocopias de las Certificaciones facilitadas por el Registro de la Propiedad Nº 4 de Burgos, con descripción literal, dominio y cargas de las fincas registradas, y fotocopias de los Certificados Catastrales facilitados por la Gerencia Territorial del Catastro, relativo a las fincas aportadas.

Parte de los terrenos delimitados en la U.A. 44.04.a se encuentran afectados por las obras de urbanización del Tramo 5 del Bulevar Ferroviario promovido por el Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria de Burgos, dichas superficies fueron obtenidas mediante expediente de ocupación directa, firmando de mutuo acuerdo la transmisión al Ayuntamiento de Burgos de dichos terrenos por parte de sus titulares a cambio de la obtención del aprovechamiento urbanístico correspondiente.

A continuación se acompaña un cuadro en el que figura cada una de las fincas aportadas y la superficie afectada por la ocupación directa.

FINCA Nº	PROPIETARIO	CUOTA DE PROPIEDAD	SUP. ACTA OCUPACIÓN (B)
AP-01	Inmobiliaria GONORSA, S.A.	100%	154,90 m2
AP-02	Trifón 95, S.L.	100%	159,58 m2
AP-03	Trifón 95, S.L.	100%	129,94 m2
AP-04	Trifón 95, S.L.	60%	9,75 m2
	Proyectos y Promociones MODESA, S.L.	40%	
AP-05	Rey Rojo, Jose Antonio y Otros C.B.		296,65 m2
	Rey Rojo, Jesús Raúl	25%	
	Rey Rojo, Miguel Angel	25%	
	Rey Rojo, José Antonio	25%	
	Rey Valero, Benito y Rojo Olaya Modesta	25%	
TOTAL			750,82 m2

Como consecuencia de las mediciones llevadas a cabo en el presente Proyecto de Actuación existen pequeñas diferencias entre la superficie obtenida por ocupación directa y la que realmente debe cederse quedando reflejadas dichas superficies reales en el cuadro siguiente.

FINCA Nº	PROPIETARIO	CUOTA DE PROPIEDAD	SUP. REAL VL (A)		SUP. ACTA OCUPACIÓN (B)	SUP. A OBTENER POR CESIÓN (A) - (B)
AP-01	Inmobiliaria GONORSA, S.A.	100%	OC-01	168,93 m2	154,90 m2	14,03 m2
AP-02	Trifón 95, S.L.	100%	OC-02	167,30 m2	159,58 m2	7,72 m2
AP-03	Trifón 95, S.L.	100%	OC-03	135,73 m2	129,94 m2	5,79 m2
AP-04	Trifón 95, S.L.	60%	OC-04	11,22 m2	9,75 m2	1,47 m2
	Proyectos y Promociones MODESA, S.L.	40%				
AP-05	Rey Rojo, Jose Antonio y Otros C.B.		OC-05	298,52 m2	296,65 m2	1,87 m2
	Rey Rojo, Jesús Raúl	25%				
	Rey Rojo, Miguel Angel	25%				
	Rey Rojo, José Antonio	25%				
	Rey Valero, Benito y Rojo Olaya Modesta	25%				
TOTAL				781,70 m2	750,82 m2	30,88 m2

En todos los casos se ha ocupado menos superficie de lo previsto en el PGOU y lo que el presente Proyecto de Actuación contempla es la cesión gratuita de dichas porciones libres de cargas al Ayuntamiento de Burgos conforme al Artº 48 a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Todos estos datos figuran reseñados tanto en las fichas de las fincas aportadas como en la ficha de la parcela resultante VL de equipamiento local.

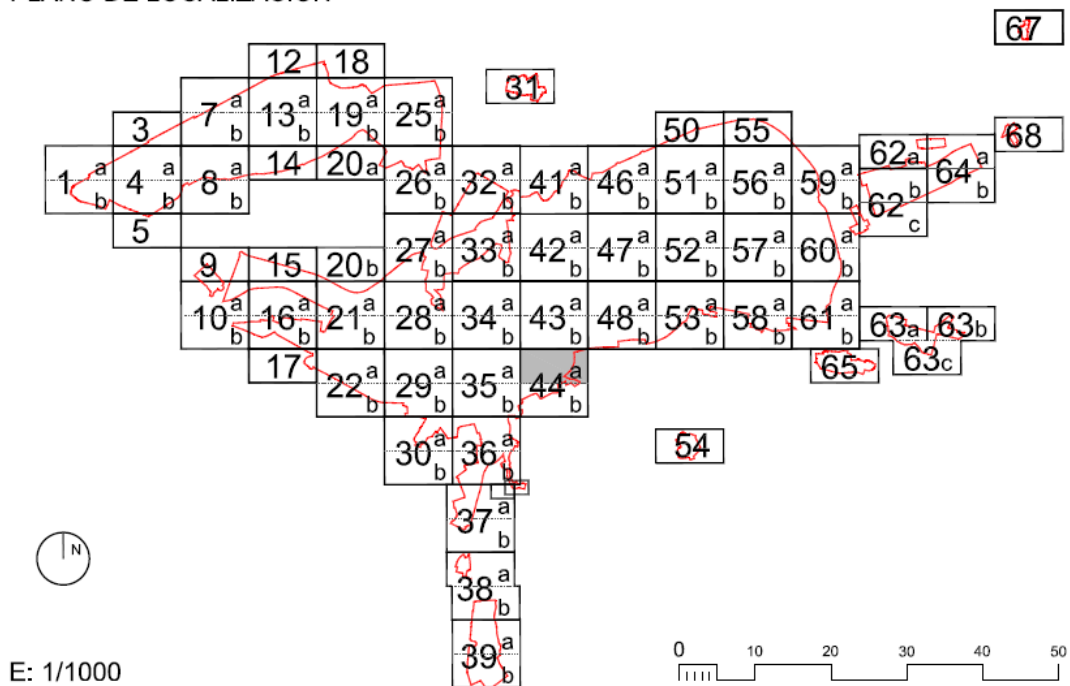
2.5 Características relevantes de la Unidad de Actuación.

2.5.1 Situación, delimitación y Ordenanza aplicable.

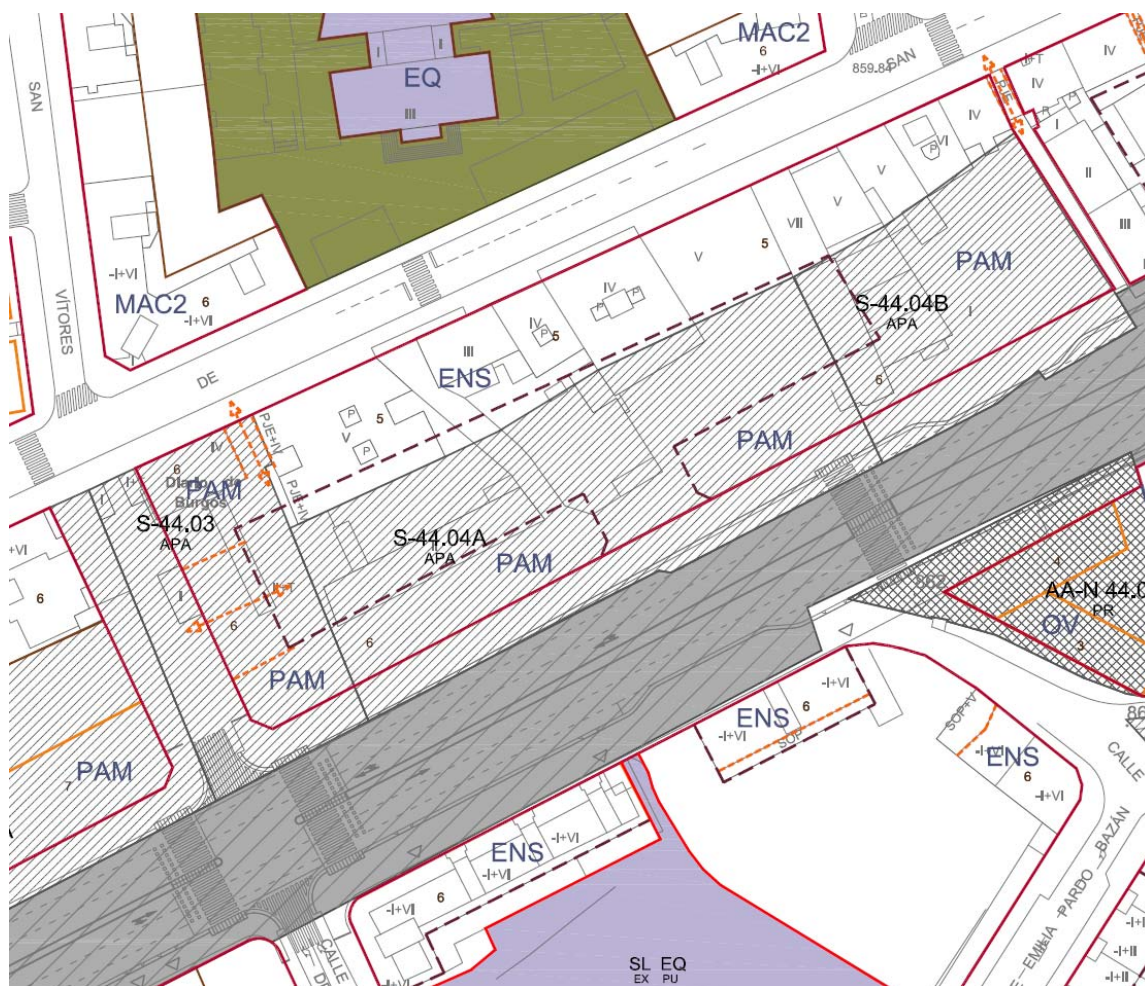
El Área de Actuación 44.04.a "San Pedro de Cardeña I" del PGOU de Burgos, se ubica al Sur del casco urbano consolidado de Burgos, en las traseras de la Calle San Pedro de Cardeña, Nº 34 al Nº 46 y que tendrá frente en el futuro al Bulevar Ferroviario que se va a urbanizar en los terrenos que antes ocupaban las líneas férreas que atravesaban el casco urbano de Burgos.

Se acompaña a continuación un esquema del Término Municipal de Burgos y el cuadrante en el que se encuentra la Unidad de Actuación.

PLANO DE LOCALIZACION



La ordenación detallada de la Unidad aparece definida en el PGOU (99), actualmente vigente (Plano 04- Hoja 44 – CLASIFICACION, CALIFICACION, REGULACION Y GESTION DEL SUELO Y LA EDIFICACION, EN SUELO URBANO), habiendo recogido la Revisión del PGOU que actualmente cuenta con Aprobación INICIAL, la Unidad de Actuación como un Área de Planeamiento Asumido (PAM) y por tanto no se ve modificada la ordenación de la Unidad respecto el PGOU (99).



PLANO PROCEDENTE DE LA REVISION DEL PGOU (2.010)

Los límites del Área de Actuación 44.04.a, que constituye en si misma una unidad de Actuación integrada, se han obtenido siguiendo la delimitación establecida en la documentación gráfica del PGOU (99) , hoja 44 del Plano 4 referente a Clasificación, Calificación, Regulación y Gestión del Suelo y las Edificaciones a escala 1:1000, así como en la Ficha detallada de la Unidad, habiéndose precisado los límites con la realidad física de los terrenos, apoyándonos en el levantamiento topográfico realizado, puesto que se trata de un documento mas concreto, estando facultado para realizar ese ajuste en base a lo previsto en el Artº 240.3 del RUCYL.

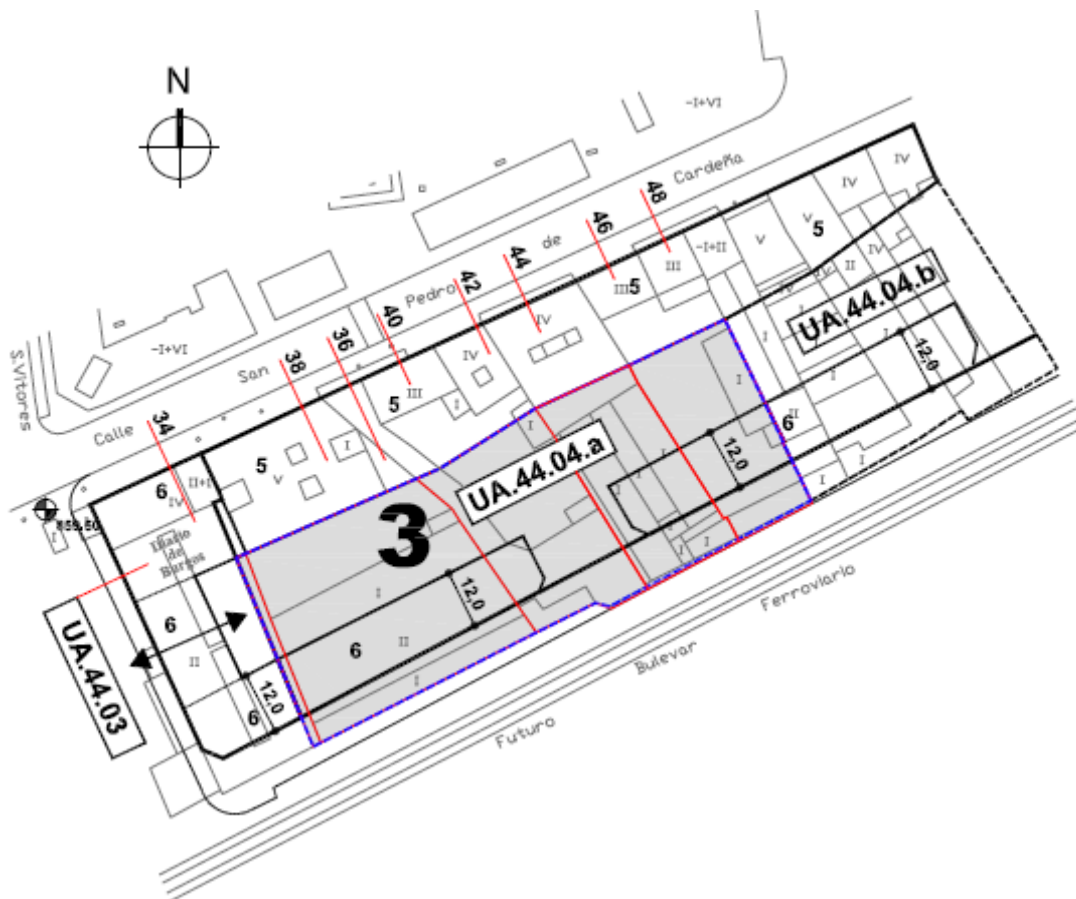
Con objeto de tener una precisión absoluta en cuanto a los límites físicos de la Unidad de Actuación, se realizó un primer levantamiento topográfico antes de la demolición de las edificaciones y tapias existentes en la Unidad, pudiendo con ello medir exactamente las parcelas de cada uno de los propietarios, todas ellas valladas.

Con posterioridad a la demolición y total desaparición de las edificaciones y tapias, se ha procedido a una comprobación de todos los puntos del perímetro con edificaciones colindantes, variando ligeramente la superficie total de la unidad respecto de la prevista

en la Ficha del PGOU. Sin embargo esta variación es mínima e inferior al límite del 5% establecido en el Artº 240.3 del RUCYL como a continuación se justifica.

JUSTIFICACION DE LA SUPERFICIE REAL DE LA U.A. 44.04.a			
	SUPERFICIE	PORCENTAJE	
SUPERFICIE PREVISTA PGOU (99)	4.084,00 m ²		
SUPERFICIE REAL SEGÚN MEDICION	4.144,19 m ²		
VARIACIÓN	60,19 m ²	1,4738%	< 5%

La unidad tiene forma sensiblemente rectangular, y según se desprende de la cartografía digital realizada, la superficie delimitada asciende a 4.144,19 m² de suelo, estando distribuida la propiedad en cinco fincas todas ellas de titularidad privada.



La Unidad U.A.44.04.a está integrada en el mismo área de reparto que la U.A. 44.04.b según las previsiones del PGOU, por lo que resulta necesario calcular el porcentaje de participación de cada una de las unidades en el Área de Reparto de cara al reparto de las cargas de Urbanización que resulten de la liquidación definitiva del ARUE 44.04.

CUOTAS DE PARTICIPACION DE LAS DOS UNIDADES DE ACTUACION EN EL ARUE 44.04					
UNIDAD DE EJECUCION	SUPERFICIE TOTAL SUELO	%	APROV. LUCRATIVO	APROV. MEDIO	EXCESO/DEFECTO APROVECHAMIENTO
UA 44.04.a	4.144,19 m2	67,68025%	6.307,61 m2e	1,52203688 m2e/m2s	44,74 m2e
UA 44.04.b	1.979,00 m2	32,31975%	2.946,00 m2e	1,48863062 m2e/m2s	-44,74 m2e
TOTAL ARUE 44.04	6.123,19 m2	100,00000%	9.253,61 m2e	1,51124006 m2e/m2s	0,00 m2e

La descripción detallada de los límites de la Unidad 44.04.a, referidas en sentido horario, es la siguiente:

1. AL NORTE: En línea sensiblemente recta de tres tramos de 44,59 m., 20,53 m. y 40,39 m. que totalizan 105,51 ml con las traseras de las edificaciones de la Calle San Pedro de Cardeña Nº 34,36,38,40,42,44,46 y 48.
2. AL ESTE: Línea sensiblemente recta de 38,59 ml. con terreno y construcción de la calle San Pedro de Cardeña, Nº 50, que se encuentran delimitados en la Unidad de Actuación UA-44.04.b del PGOU de Burgos.
3. AL SUR: Línea quebrada de tres tramos, de 60,92 m., 3,21m. y 44,07m. con las antiguas vías del Ferrocarril, que constituirán próximamente el Bulevar Ferroviario que se encuentra en ejecución.
4. AL OESTE: Línea recta de 39,53 ml con solar correspondiente a la Calle San Pedro de Cardeña Nº 34, resultante tras la demolición de las antiguas Naves de Impresión de Diario de Burgos. Terrenos delimitados en la UA-44.03 del PGOU de Burgos.

La ORDENANZA aplicable a las parcelas edificables resultantes de la ordenación es la Norma ZONAL 3 del vigente PGOU (99), habiendo sido incorporado a la Revisión del

PGOU (2.010), como Área de Planeamiento ASUMIDO (PAM), y estando excluido de la delimitación de suspensión de licencias.

El uso característico de la Unidad de Actuación es el RESIDENCIAL, y la tipología constructiva responde a la EDIFICACIÓN en bloque lineal de 12,00m. de fondo y seis plantas de Altura (Baja+5), pudiendo ocuparse bajo rasante la totalidad de la parcela privada para uso de garaje, trasteros y cuartos de instalaciones, etc. Se consideran como USOS COMPATIBLES los contemplados en la Norma Zonal 3 del PGOU (99).

La topografía de los terrenos de la Unidad es bastante uniforme, con una suave pendiente Este-Oeste, existiendo sin embargo un desnivel significativo respecto a las antiguas vías de Ferrocarril, sobre las que se lleva a cabo el proyecto de Urbanización del Tramo 5 del Bulevar Ferroviario, adjuntándose en el presente documento el levantamiento topográfico de la Unidad ensamblado con las cotas de rasante del nuevo vial desde el que van a tener frente y acceso las parcelas resultantes de la reparcelación, existiendo un desnivel variable entre 2,64m. en la esquina Suroeste de la Unidad y de 3,78m. en la esquina Sureste, entre la rasante actual de los terrenos y la rasante definitiva del bulevar, siendo precisa la realización de un muro de contención para salvar dicho desnivel.



De ésta superposición se deduce la delimitación exacta de la parcela de uso Viario Local (VL) prevista por el PGOU ya que es la "intersección" entre el límite del Proyecto de Urbanización del Tramo 5 del Bulevar y el Límite de la UA 44.04.a. Esta intersección arroja una superficie de 781,70m² ligeramente mayor a la resultante de las Actas de Ocupación firmadas con los titulares de los terrenos que ascienden a 750,82m². A continuación se acompaña un cuadro resumen en el que se exponen las diferencias de superficie de manera detallada.

COMPARACIÓN DE ACUERDOS DE OCUPACIÓN DIRECTA Y SUPERFICIE REAL

FINCA Nº	PROPIETARIO	CUOTA DE PROPIEDAD	SUPERFICIE REAL (A)	SUP. REAL VL (B)		SUP. ACTA OCUPACIÓN (C)	SUP. A OBTENER POR CESIÓN (B) - (C)	SUP. DENTRO UA-44.04a (A) - (B)
AP-01	Inmobiliaria GONORSA, S.A.	100%	800,83 m ²	OC-01	168,93 m ²	154,90 m ²	14,03 m ²	631,90 m ²
AP-02	Trifón 95, S.L.	100%	923,27 m ²	OC-02	167,30 m ²	159,58 m ²	7,72 m ²	755,97 m ²
AP-03	Trifón 95, S.L.	100%	716,78 m ²	OC-03	135,73 m ²	129,94 m ²	5,79 m ²	581,05 m ²
AP-04	Trifón 95, S.L.	60%	70,43 m ²	OC-04	11,22 m ²	9,75 m ²	1,47 m ²	59,21 m ²
	Proyectos y Promociones MODESA, S.L.	40%						
AP-05	Rey Rojo, Jose Antonio y Otros C.B.		1.632,88 m ²	OC-05	298,52 m ²	296,65 m ²	1,87 m ²	1.334,36 m ²
	Rey Rojo, Jesús Raúl	25%						
	Rey Rojo, Miguel Angel	25%						
	Rey Rojo, José Antonio	25%						
	Rey Valero, Benito y Rojo Olaya Modesta	25%						
TOTAL			4.144,19 m ²		781,70 m ²	750,82 m ²	30,88 m ²	3.362,49 m ²

2.5.2 Parámetros urbanísticos de la UA 44.04 a "San Pedro de Cardeña I".

La FICHA de la Unidad de Actuación UA44.04.a se reproduce a continuación:

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS			
FICHA DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			
DENOMINACIÓN:	San Pedro Cardeña I	U.E. - 44.04a	
SUPERFICIE TOTAL:	4.084 m ²		
APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS:	6.216 m ²		
SISTEMAS LOCALES:			
	EXISTENTES	PROPUESTOS	DE CESIÓN
RED VIARIA	m ²	816 m ²	816 m ²
ESPACIOS LIBRES	m ²	0 m ²	0 m ²
EQUIPAMIENTOS	m ²	0 m ²	0 m ²
TOTALES	0 m ²	816 m ²	816 m ²
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:			
Dar fachada a la futura avenida que se cree con el desvío del FF.CC. El espacio privado interior de la manzana será de uso público.			
PLANEAMIENTO:			
		Plan General	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			
		Compensación	
INICIATIVA:	Privada	PROGRAMACIÓN:	*
OBSERVACIONES:			
Norma Zonal 3 Manzana Cerrada. Incluida en el Área de Reparto ARUE 44.04. Se garantizará el uso público sobre rasante del espacio libre privado no ocupado por la edificación. * En el año en que se apruebe el Plan Especial de Infraestructuras Ferroviaria para el desvío del FF.CC.			

También se acompaña la Ficha de la UA 44.04.b a efectos informativos por formar parte del Mismo área de reparto ARUE 44.04.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS

FICHA DE UNIDAD DE EJECUCIÓN

DENOMINACIÓN:	San Pedro de Cardena II	U.E. - 44.04b
---------------	-------------------------	---------------

SUPERFICIE TOTAL:	1.979 m ²
-------------------	----------------------

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS:	2.946 m ²
------------------------------	----------------------

SISTEMAS LOCALES:

	EXISTENTES	PROPUESTOS	DE CESIÓN
RED VIARIA	m ²	513 m ²	513 m ²
ESPACIOS LIBRES	m ²	0 m ²	0 m ²
EQUIPAMIENTOS	m ²	0 m ²	0 m ²
TOTALES	0 m ²	513 m ²	513 m ²

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Dar fachada a la futura avenida que se cree con el desvío del FF.CC.
El espacio privado interior de la manzana será de uso público.

PLANEAMIENTO:		Plan General	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:		Compensación	
INICIATIVA:	Privada	PROGRAMACIÓN:	*

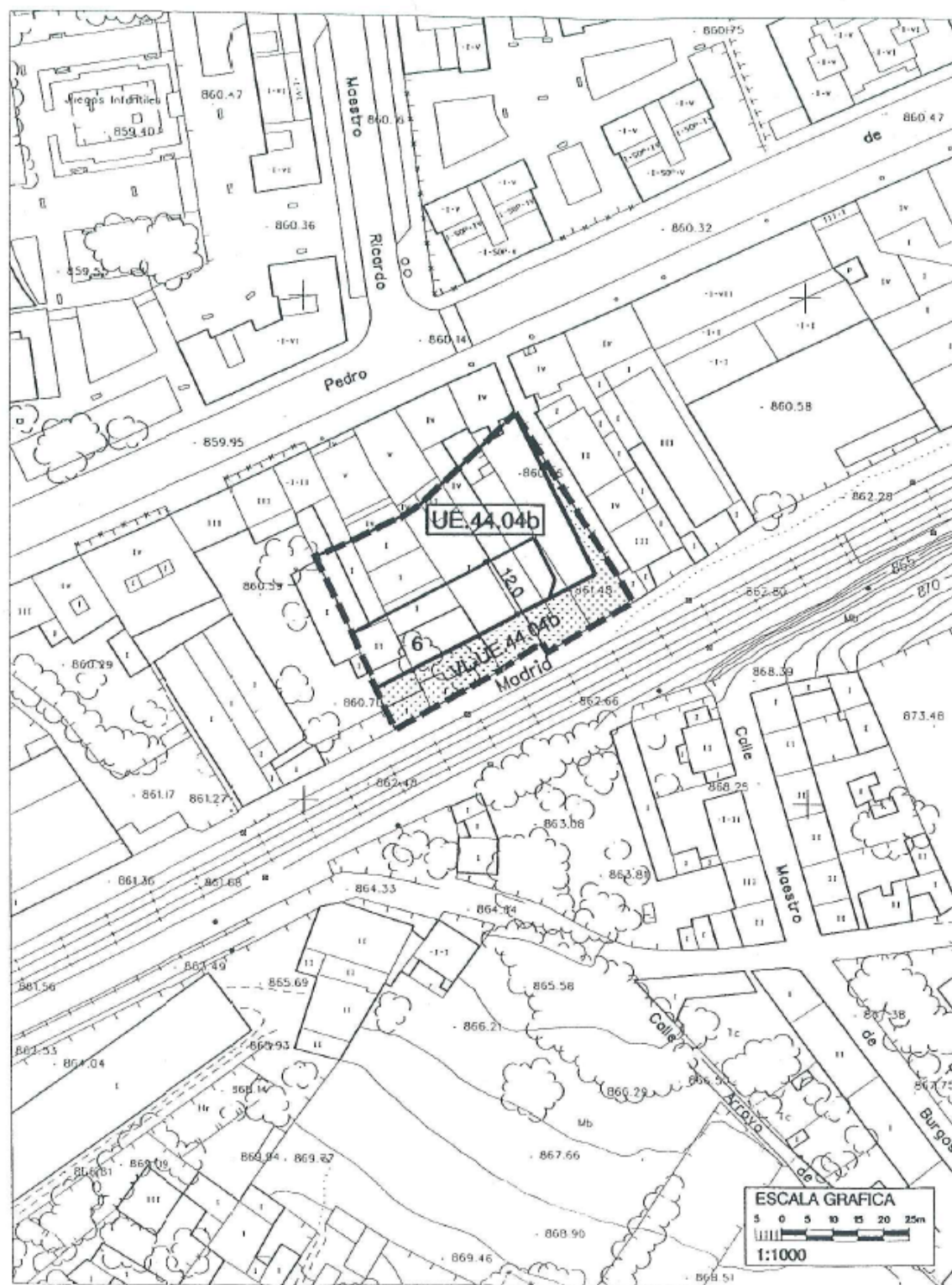
OBSERVACIONES:

Norma Zonal 3 Manzana Cerrada.

Incluida en el Área de Reparto ARUE 44.04.

Se garantizará el uso público sobre rasante del espacio libre privado no ocupado por la edificación.

* En el año en que se apruebe el Plan Especial de Infraestructuras Ferroviaria para el desvío del FF.CC.



Denominación: San Pedro Cardaña II

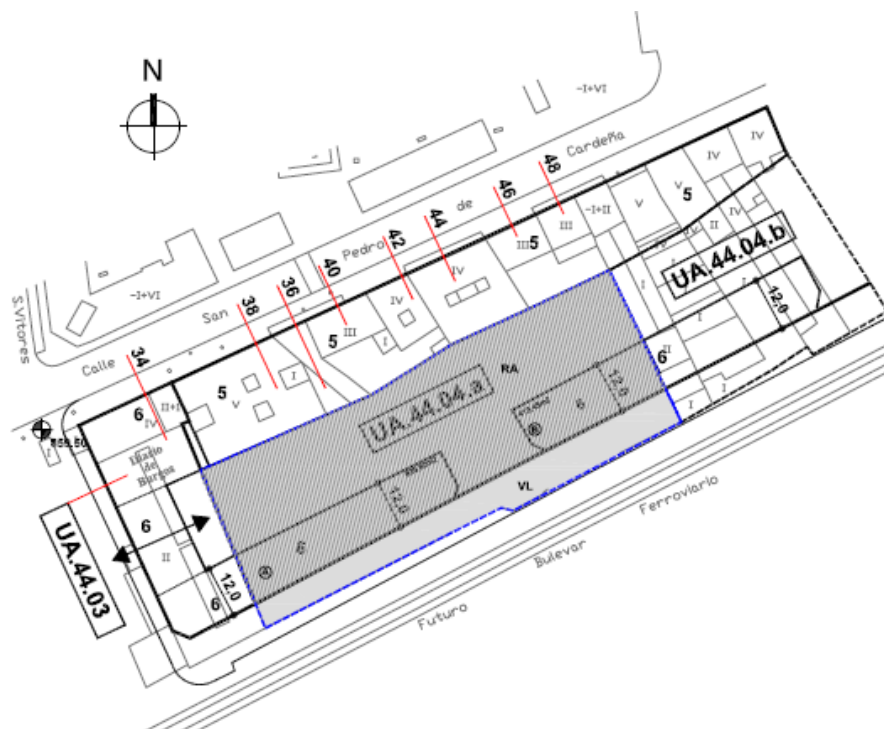
UE.44.04b

En base a la Superficie REAL de la Unidad los parámetros se ven ligeramente modificados respecto a las previsiones de la Ficha, acompañando a continuación el cálculo de los parámetros definitivos, manteniendo el Aprovechamiento Medio del Area de Reparto 44.04, y teniendo en cuenta que se desarrolla de manera independiente el área de Actuación 44.04.a, que resulta ligeramente excedentaria de Aprovechamiento.

CÁLCULO EXCESOS Y DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO DE LAS UNIDADES DEL ARUE 44.04										
UNIDAD	SUP. BRUTA	%	SS.GG. EXISTENTES	SUP. NETA	SS.GG. ADSCRITOS	SUPERFICIE A REPARCELAR	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO S/ FICHA	APROVECHAMIENTO MEDIO (A.M.)	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO APLICANDO (A.M.)	EXCESOS/DEFECTOS APROVECHAMIENTO
	(A)		(B)	(A-B)	(C)	D=(A-B+C)	(E)	F= (E/D)	G= (Dx 1,51124)	H= (E-G)
UA 44.04.a	4.144,19 m ²	67,6802451%	0,00 m ²	4.144,19 m ²	0,00 m ²	4.144,19 m ²	6.307,61 m ²	1,522037 m ² /m ² s	6.262,87 m ²	44,74 m ²
UA 44.04.b	1.979,00 m ²	32,3197549%	0,00 m ²	1.979,00 m ²	0,00 m ²	1.979,00 m ²	2.946,00 m ²	1,488631 m ² /m ² s	2.990,74 m ²	-44,74 m ²
ARUE 44.04	6.123,19 m ²	100,0000000%	0,00 m ²	6.123,19 m ²	0,00 m ²	6.123,19 m ²	9.253,61 m ²	1,511240 m ² /m ² s	9.253,61 m ²	0,00 m ²

PARAMETROS URBANISTICOS UA 44.04.a	
Superficie Bruta del A.T.=	4.144,19 m ²
SS.GG. Existentes=	0,00 m ²
Superficie Neta del A.T.=	4.144,19 m ²
SS.GG. Adscritos=	0,00 m ²
Total Superficie de Reparcelación=	4.144,19 m ²
Aprovechamiento Medio UA.44.04.a	1,522037 m ² /m ² s
Aprovechamiento Lucrativo Total U.A.44.04.a	6.307,61 m ²
Aprovechamiento Medio ARUE 44.04	1,511240 m ² /m ² s
Aprovechamiento Lucrativo Aplicando el Aprovechamiento Medio ARUE.44.04	6.262,87 m ²
Excedente de Aprovechamiento de la Unidad UA.44.04.a	44,74 m ²

La Ordenación prevista por el PGOU para la Unidad 44.04.a es de dos bloques se seis alturas, Norma Zonal 3 y con las siguientes características geométricas.



2.5.3 Edificaciones existentes.

En los terrenos delimitados en la Unidad de Actuación existían una serie de edificaciones, construcciones, instalaciones y otros bienes indemnizables, de los que se realizó un levantamiento topográfico y de planos que recogieran su configuración previamente a la demolición, con objeto de su valoración a efectos indemnizatorios.

A continuación, se acompaña un esquema de los bienes indemnizables existentes en cada una de las parcelas aportadas y un cuadro resumen con las valoraciones correspondientes, incorporándose en el Anexo 4 la valoración pormenorizada de cada uno de los conceptos indemnizables.

VALORACIÓN BIENES INDEMNIZABLES				
PROPIETARIO	Inmobiliaria GONORSA, S.A			
	TIPO	USO	SUP.CONTRUIDA	VALORACIÓN
01-A	CONSTRUCCIÓN	NAVE	476,30 m2	137.698,83 €
01-B	CONSTRUCCIÓN	NAVE	499,17 m2	204.298,50 €
01-C	CONSTRUCCIÓN	NAVE	281,80 m2	81.468,68 €
01-D	CONSTRUCCIÓN	NAVE	51,88 m2	2.372,27 €
01-E	SOLERA	PATIO	94,78 m2	2.844,64 €

TOTAL	428.682,92 €
-------	--------------

VALORACIÓN BIENES INDEMNIZABLES				
PROPIETARIO	TRIFÓN 95, S.L.			
	TIPO	USO	SUP.CONTRUIDA	VALORACIÓN
02-A	ARBOLADO	-	6 ud	1.619,10 €
02-B	CONSTRUCCIÓN	COBERTIZO	43,00 m2	1.213,79 €
02-C	CONSTRUCCIÓN	COBERTIZO	29,00 m2	818,60 €
02-D	CONSTRUCCIÓN	COBERTIZO	56,50 m2	1.594,86 €
02-E	TAPIA	CERRAMIENTO	277,39 m2	13.432,04 €

TOTAL	18.678,39 €
-------	-------------

VALORACIÓN BIENES INDEMNIZABLES				
PROPIETARIO	TRIFÓN 95, S.L.			
	TIPO	USO	SUP.CONTRUIDA	VALORACIÓN
03-A	TAPIA	CERRAMIENTO	250,29 m2	12.123,38 €
03-B	ARBOLADO	CESPED RIEGO ARBOLES	140,92 1 ud 3 ud	6.099,40 €
03-C	SOLERA	PATIO	168,83 m2	7.552,50 €

TOTAL	25.775,28 €
-------	-------------

VALORACIÓN BIENES INDEMNIZABLES				AP-04
PROPIETARIO	TRIFÓN 95, S.L.		60%	
	Proyectos y promociones MODESA, S.L.		40%	
	TIPO	USO	SUP.CONTRUIDA	VALORACIÓN
No existen bienes indemnizables				

VALORACIÓN BIENES INDEMNIZABLES				AP-05
PROPIETARIO	Rey Rojo, Jose Antonio y otros, C.B.			
	TIPO	USO	SUP.CONTRUIDA	VALORACIÓN
05-A	CONSTRUCCIÓN	NAVE 1 PLANTA	216,04 m2	31.763,93 €
05-B	CONSTRUCCIÓN	NAVE 1 PLANTA	657,03 m2	96.601,81 €
05-C	CONSTRUCCIÓN	VIVIENDAS	657,03 m2	155.902,23 €
05-D	CONSTRUCCIÓN	NAVE 2 PLANTAS	680,44 m2	187.081,78 €
05-E	TAPIA	CERRAMIENTO	73,56 m2	3.563,05 €
05-F	CONSTRUCCIÓN	COBERTIZO	15,65 m2	441,76 €
05-G	CONSTRUCCIÓN	COBERTIZO	23,76 m2	670,69 €
05-H	SOLERA	PATIO	431,11	7.907,03 €
05-I	CONSTRUCCIÓN	COBERTIZO	9,36	264,21 €

TOTAL	484.196,49 €
-------	--------------

RESUMEN DE VALORACION DE BIENES INDEMNIZABLES

PARCELA	TITULAR DEL DERECHO	INDEMNIZACION
AP-01	Inmobiliaria GONORSA, S.A	428.682,92 €
AP-02	TRIFÓN 95, S.L.	18.678,39 €
AP-03	TRIFÓN 95, S.L.	25.775,28 €
AP-04	TRIFÓN 95, S.L. 60%	0,00 €
	Proyectos y promociones MODESA, S.L. 40%	
AP-05	Rey Rojo, Jose Antonio y otros, C.B.	484.196,49 €
TOTAL		957.333,08 €

2.5.4 Actividades actuales

En el momento de redactar el presente PROYECTO DE ACTUACIÓN en el ámbito de ordenación, no se desarrolla actividad alguna, estando las edificaciones totalmente demolidas y los solares expeditos y listos para su futuro desarrollo y edificación.

2.5.5 Afecciones y Servidumbres

En el ámbito de Actuación no existen en la actualidad ningún tipo de afecciones conocidas.

En cuanto a servidumbres, la finca AP-05 goza de servidumbre de paso para acceso a través de pasaje desde la calle San Pedro de Cardeña, siendo el predio sirviente la Comunidad de Propietarios del Edificio de San Pedro de Cardeña, Nº 38.

Por otro lado, existe una servidumbre de Luces y Vistas que ostenta la Comunidad de Propietarios de San Pedro de Cardeña Nº 38 sobre la parcela aportada AP-05 que es preciso respetar con la reparcelación. La ordenación prevista por el PGOU, permite respetar dicha servidumbre al edificarse sobre rasante el bloque de seis plantas previsto, a una distancia muy superior a los 3,00m que establece el Código Civil en estos casos.

La parcela AP-02 está también afectada por una servidumbre de luces y vistas como predio sirviente de la parcela situada en la calle San Pedro de Cardeña Nº 40, con la que comparte alineación. Esta servidumbre se puede mantener porque la ordenación prevé la construcción de un bloque de 6 plantas alineado con el Bulevar Ferroviario y con un fondo de 12,00m, lo que permite conservar este derecho.

2.5.6 Vegetación existente

Las únicas plantaciones existentes, quedan definidas en el Anexo 4 referente a valoraciones de bienes indemnizables, que es preciso eliminar en su totalidad por resultar incompatibles con la nueva ordenación prevista.

2.5.7 Dotación de servicios urbanos al ámbito

La Unidad de Actuación 44.04.a contará con dotaciones de todas las redes de servicios urbanos, una vez concluidas las obras de urbanización previstas para la ejecución del TRAMO 5 del Bulevar Ferroviario, al que tendrán frente las edificaciones a realizar en las parcelas edificables privadas.

2.6 Garantías de Urbanización.

Conforme aparece reglamentado en el Artº 202 del RUCYL, la Garantía de Urbanización tiene por objeto asegurar ante el Excmo. Ayuntamiento de Burgos la total ejecución de la Actuación Urbanística, respondiendo del cumplimiento de las obligaciones de los propietarios afectados y en su caso del Urbanizador, así como los daños y perjuicios que pueda ocasionar la ejecución de la Actuación.

La garantía de urbanización debe constituirse sobre el ámbito completo de la Unidad de Actuación 44.04.a, y queda afectada a su ejecución.

La garantía de urbanización debe constituirse en el plazo máximo de UN MES a contar desde la aprobación del Proyecto de Actuación. La falta de formalización de la garantía puede provocar la caducidad de los efectos del presente Proyecto de Actuación, y en su caso la ineficacia de la Licencia Urbanística, todo ello conforme a lo contemplado en el Artº 202.5 del RUCYL.

La garantía puede constituirse mediante cualquiera de las formas previstas en el Artº 202.6 del RUCYL.

Se entiende que el Urbanizador a través de sus miembros empresas y particulares disponen de medios económicos suficientes, que queden vinculados a la ejecución de los compromisos adquiridos en la aprobación del presente proyecto de Actuación.

El importe de la Garantía deberá determinarse por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos, con un importe mínimo del 4% de los gastos de urbanización totales previstos para la Unidad 44.04.a, según se establece en el Artº 241.f)

En base al presupuesto establecido en el presente Proyecto de Actuación, que estima el coste total de las cargas de urbanización incluido el 18% de IVA actualmente vigente, en la cantidad de 1.220.117,61 € por lo que el montante del aval debe ser según establece el RUCyL de un mínimo del 4% del coste total por lo que asciende a la cantidad de **CUARENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CUATRO EUROS Y SETENTA CENTIMOS** (48.804,70€).

2.7 Plazos de Ejecución de la Actuación.

2.7.1 Formalización de cesiones.

Según lo previsto en el artículo 77.2 de la Ley 5/1999 y en el Artº 252.4.a), la aprobación del presente Proyecto de Actuación, supondrá la transmisión al Excmo. Ayuntamiento de Burgos en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afección a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al patrimonio público de suelo.

En el caso que nos ocupa, la mayor parte de los terrenos de cesión obligatoria por estar calificados urbanísticamente como sistemas locales (en concreto el espacio clasificado como viario local VL), ya han pasado a titularidad municipal en base a la Actuación Aislada de Ocupación Directa, que fue llevada a cabo por parte del Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria de Burgos. Dicha actuación fue desarrollada con objeto de obtener los terrenos privados que se ven afectados por las obras de urbanización del Bulevar Ferroviario.

Sin embargo, se han podido comprobar ligeras diferencias entre las superficies reflejadas en las actas de ocupación directa y las superficies reales resultantes de la medición topográfica realizada, por lo que se redefine en el presente proyecto de actuación la geometría y dimensiones de la parcela de cesión VL, cediéndose todas aquellas porciones que no se hallen incluidas en las actas de ocupación directa.

2.7.2 Etapas de la urbanización

Las obras de urbanización se describen y recogen en el proyecto de Obras de ejecución de Urbanización del TRAMO 5 del Bulevar Ferroviario que discurre desde el paso de "Las Casillas" hasta la glorieta de "La Cartuja", que fue promovido por parte del Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria de Burgos, incorporando en el presente proyecto de Actuación el traslado de gastos de Urbanización correspondientes a la parcela VL de la Unidad 44.04.a, que deben ser asumidos por los propietarios de la Unidad.

Las obras de urbanización se encuentran ya concluidas habiendo alcanzado los terrenos la condición de solar.

En cualquier caso el plazo de garantía de las Obras de Urbanización será de UN AÑO a contar desde la fecha de recepción de las obras.

2.7.3 Etapas de la edificación.

En base a las consideraciones anteriores y al Artº 1.2.8.2 del PGOU vigente (según modificación puntual aprobada por Orden de 26 de Octubre de 2.000, de la Consejería de Fomento, BOCYL 14-12-2000), se establecen los siguientes plazos:

- El plazo para la SOLICITUD DE LICENCIA de edificación de los solares resultantes de la reparcelación y urbanización será de SEIS MESES a partir de la aprobación definitiva del presente Proyecto de Actuación.
- La EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN deberá realizarse en el plazo de VEINTICUATRO MESES desde la concesión de la licencia, teniendo en cuenta el estado de la urbanización.

3. DETERMINACIONES SOBRE URBANIZACION.

3.1 Determinaciones sobre Urbanización.

El presente Proyecto de Actuación recoge y asume las determinaciones completas sobre urbanización de la Unidad de Actuación conforme lo descrito en el Artº 243 del Reglamento, que han quedado definidas técnica y económicamente de forma precisa las obras necesarias para la ejecución de la Urbanización de los espacios libres públicos previstos en la Unidad de Actuación 44.04.a, en el Proyecto de Urbanización del Tramo 5 del Bulevar.

El proyecto de ejecución de obras de Urbanización del Tramo 5 del Bulevar Ferroviario que discurre desde el paso de "Las Casillas" hasta la glorieta de "La Cartuja" constituye un dossier independiente, en el que quedan recogidas las obras de urbanización correspondientes al espacio clasificado como VL (Viario Local) de la Unidad de Actuación 44.04.a "Calle San Pedro de Cardeña I", recogiendo el presente documento los datos necesarios para la distribución de los gastos de urbanización repercutibles a la UA 44.04.a entre los propietarios afectados, en proporción al aprovechamiento que les corresponde.

3.2 Previsión de los costes totales de Urbanización

De acuerdo con lo previsto en el artículo 75.3.c de la Ley 5/1999, se realiza a continuación una relación con la evaluación de los gastos de urbanización que son los necesarios para el desarrollo de la actuación y la completa gestión urbanística, habiéndose tenido en cuenta los distintos conceptos contemplados en el Artº 198 del RUCyL, entre los que se encuentran incluidos:

- La elaboración de los instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística, así como el resto de gastos asociados a la Gestión Urbanística (Artº 198.3.a)
- Las Indemnizaciones a propietarios y arrendatarios (Artº 198.3.b)
- Gastos de Ejecución material de la Urbanización (Artº 198.2)
- Conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento (Artº 198.3.c)

En el cuadro siguiente se realiza la estimación económica de los distintos conceptos, habiendo recogido los datos de repercusión de obras de Urbanización del Proyecto de Actuación que se ha tramitado con anterioridad por sistema de CONCURRENCIA, por parte del Excmo. Ayuntamiento de Burgos y cuyo procedimiento público de selección de agente Urbanizador quedó desierto, motivo por el cual los propietarios de la Unidad de Actuación 44.04.a tomaron la iniciativa de proponer desarrollar la unidad por Sistema de CONCIERTO.

3.2.1 Coste de redacción de documentos, Honorarios Técnicos, y Gastos Legales

Se realiza una evaluación de dichos costes desglosados por los distintos conceptos, que intervienen en la Gestión de la Unidad. Se ha estimado un porcentaje sobre el importe de las obras de Urbanización para evaluar la parte proporcional de Honorarios correspondientes al Proyecto y dirección de las Obras de Urbanización, ya que dichos técnicos han sido contratados por el Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria de Burgos y posteriormente repercutirán la parte proporcional a las distintas unidades de Actuación afectadas.

3.2.2 Coste de derribo de las edificaciones existentes.

Según el Convenio firmado entre los propietarios de la Unidad y el Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria de Burgos, se acordó la demolición de

la totalidad de construcciones existentes en la unidad, reflejando en el cuadro de Gastos de Urbanización el Importe correspondiente a ésta partida.

3.2.3 Previsión de coste de las obras de urbanización a realizar según el artículo 198.2 del RUCYL

A continuación se recoge la evaluación inicial del importe de las obras de Urbanización que presumiblemente repercutirá el Consorcio a los propietarios de la unidad, procedente del presupuesto que figura en el proyecto de obras de ejecución de Urbanización del TRAMO 5 del Bulevar Ferroviario, con la misma cantidad que fue estimado en el Proyecto de Actuación promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos por sistema de CONCURRENCIA, aplicando el porcentaje del 67,6802% que corresponde a la UA 44.04.a dentro del ARUE.

Al coste de ejecución material de las obras se le ha añadido el 15% de Beneficio Industrial y Gastos Generales del constructor, y una partida para la conservación de las obras hasta su recepción por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos.

3.2.4 Indemnizaciones a propietarios y arrendatarios.

No se conocen servidumbres ni derechos de arrendamiento que deban ser objeto de indemnización.

Únicamente se procede a la valoración de las indemnizaciones por pérdida de las edificaciones construidas y otros bienes indemnizables existentes en los terrenos de la Unidad de Actuación según resulta de los cálculos efectuados y conforme establece la Ley 6/1998 y recogidos en el Anexo 4 a esta Memoria y que se resumen a continuación.

CUADRO RESUMEN DE INDEMNIZACIONES

A continuación se acompaña un cuadro resumen de las indemnizaciones previstas para cada uno de los propietarios de la Unidad, en base a las valoraciones que se incorporan en el presente Proyecto de Actuación.

INDEMNIZACIONES

MERCANTIL	CONCEPTO	VALORACION	% PARTICIPACION EN U.A.	IMPORTE A PAGAR	SALDO
Inmobiliaria GONORSA, S.A.	EDIFICACIONES	428.682,92 €	19,3242%	184.997,37 €	-243.685,55 €
Trifón 95, S.L.	EDIFICACIONES	44.457,67 €	40,5944%	388.624,99 €	344.167,32 €
Proyectos y Promociones MODESA, S.L.	EDIFICACIONES	0,00 €	0,6798%	6.507,93 €	6.507,93 €
Rey Rojo, Jose Antonio y Otros C.B.	EDIFICACIONES	484.196,48 €	39,4017%	377.206,78 €	-106.989,70 €
TOTAL		957.337,07 €	100,0000%	957.337,07 €	0,00 €

3.2.5 Gastos Generales y Varios

Se han considerado otros gastos que a continuación se resumen:

Seguros y Aves	18.000,00 €
Gastos Financieros	24.000,00 €

3.2.6 Costes de las obras de urbanización por todos los conceptos.

A continuación se adjunta un cuadro resumen de los costes totales previstos para desarrollo de la actuación, habiendo colocado en una columna los importes presupuestados sin IVA, y desglosando en el resto de columnas el IVA correspondiente en aquellas partidas afectadas por éste impuesto, actualizado al tipo vigente a día de hoy del 21% de todos los conceptos pendientes de facturarse a los propietarios y el IVA del 18% en aquellos conceptos ya ejecutados y facturados según el IVA aplicable en cada momento.

CUADRO GASTOS DE URBANIZACION

CONCEPTO	IMPORTE PRESUPUESTADO	IVA APLICABLE	IMPORTE IVA	IMPORTES CON IVA
CAPITULO I				
PROYECTOS, HONORARIOS TECNICOS Y GASTOS LEGALES				
Redacción de Convenio de Gestión	2.500,00 €	18%	450,00 €	2.950,00 €
Proyecto de Demolición	6.275,00 €	18%	1.129,50 €	7.404,50 €
Proyecto de Actuación y Reparcelacion	18.786,00 €	18%	3.381,48 €	22.167,48 €
Proyecto de obras de Urbanización	8.907,27 €	21%	1.870,53 €	10.777,80 €
Estudio de Seguridad y Salud	445,36 €	21%	93,53 €	538,89 €
Dirección de Obra de Urbanización, Coordinación Seguridad	6.800,00 €	21%	1.428,00 €	8.228,00 €
Gastos de Gestión	17.500,00 €	21%	3.675,00 €	21.175,00 €
Publicaciones Anuncios	500,00 €	21%	105,00 €	605,00 €
Asistencia Letrada, Notaría y Registro	7.000,00 €	21%	1.470,00 €	8.470,00 €
Gastos Varios de Gestión	2.500,00 €	21%	525,00 €	3.025,00 €
TOTAL CAPITULO I	71.213,63 €		14.128,03 €	85.341,67 €
CAPITULO II				
URBANIZACION				
Demoliciones de edificaciones	19.200,00 €	16%	3.072,00 €	22.272,00 €
Obras de urbanización (Repercusión TRAMO 5 - Bulevar)	89.072,70 €	21%	18.705,27 €	107.777,97 €
Conservación de la Urbanización	4.453,64 €	21%	935,26 €	5.388,90 €
TOTAL CAPITULO II	112.726,34 €		22.712,53 €	135.438,87 €
CAPITULO III				
INDEMNIZACIONES				
Ceses de Actividad, Arrendamientos, Traslados	0,00 €			0,00 €
Edificaciones	957.337,07 €			957.337,07 €
TOTAL CAPITULO III	957.337,07 €			957.337,07 €
CAPITULO IV				
GASTOS GENERALES Y VARIOS				
Seguros y Avals	18.000,00 €			18.000,00 €
Gastos financieros	24.000,00 €			24.000,00 €
TOTAL CAPITULO IV	42.000,00 €			42.000,00 €
TOTAL	1.183.277,04 €		36.840,56 €	1.220.117,61 €
TOTAL COSTES DE DESARROLLO U.A.	1.183.277,04 €		36.840,56 €	1.220.117,61 €
	196.880.734 pta		6.129.754 pta	203.010.488 pta
I.V.A.	No Incluido			Incluido

Nota: Estas cantidades son PROVISIONALES, pendientes de la liquidación definitiva de las obras de Urbanización .

3.2.7 Índices económicos

- REPERCUSIÓN EN EL m2 DE SUPERFICIE DE ACTUACIÓN.

$$1.220.117,61 \text{ €} / 4.144,19 \text{ m}^2\text{s} = 294,42 \text{ €/m}^2$$

- REPERCUSIÓN EN EL m2 DE APROVECHAMIENTO

$$1.220.117,61 \text{ €} / 6.262,87 \text{ m}^2\text{c} = 194,82 \text{ €/m}^2$$

- REPERCUSIÓN EN EL m2 DE APROVECHAMIENTO PRIVADO.
(Excluido el 10% de cesión obligatoria y gratuita)

$$1.220.117,61 \text{ €} / 5.636,58 \text{ m}^2 = 216,46 \text{ €/m}^2$$

- REPERCUSIÓN POR UD. DE VIVIENDA PRIVADA. (Estimando una superficie construida media por vivienda de 60m2 excluidos los elementos comunes y excluyendo el 10% de cesión obligatoria que no participa en los gastos de Urbanización)

$$1.220.117,61 \text{ €} / 105 \text{ viviendas} = 11.620,17 \text{ €} / \text{viv} \text{ (1.933.424.- ptas/viv)}$$

4. MEMORIA DE REPARCELACION.

El presente Proyecto de Actuación recoge las determinaciones completas sobre reparcelación de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación 44.04.a, realizándola conforme a las reglas establecidas en los Artº 245, 246, 247 y 248 del Reglamento.

La definición de los derechos de los propietarios y afectados por la reparcelación debe realizarse con criterios objetivos y uniformes para la totalidad de la Unidad de Actuación y en base a las reglas que figuran en el Artº 246 del Reglamento de Urbanismo.

La valoración de las parcelas resultantes se realizará con criterios objetivos uniformes para la totalidad de la U.A. de acuerdo a las reglas que figuran en el Artº 247 del Reglamento.

Por último la adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación así como las compensaciones e indemnizaciones a que hubiera derecho se realiza con criterios objetivos y uniformes para toda la Unidad de Actuación y de acuerdo con las reglas establecidas en el Artº 248 del Reglamento.

La documentación que debe incluirse para definir la reparcelación aparece regulada en el Artº 249 del Reglamento, especificando a continuación cada uno de los apartados correspondientes.

4.1 Relación de los afectados por la Reparcelación.

Ya han sido relacionados en el apartado 2.3.2 los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación no existiendo más titulares cuyo aprovechamiento deba hacerse efectivo en la Unidad (por ejemplo titulares de Sistemas Generales Adscritos) ni existe constancia de la existencia de titulares que ostenten derechos reales o de arrendamientos sobre fincas incluidas en la Unidad, no habiendo comparecido persona alguna justificando su derecho o interés legítimo en la Unidad.

Únicamente hay un detalle que es necesario reseñar, y es la circunstancia de que la Unidad de Actuación 44.04.a pertenece al Área de Reparto 44.04, variando ligeramente el Aprovechamiento MEDIO del ARUE respecto del de la UA, de tal manera que la Unidad 44.04.a es ligeramente excedentaria de aprovechamiento al ser su Aprovechamiento medio ligeramente superior al del ARUE.

A continuación se realiza una cuantificación del aprovechamiento excedentario que asciende a 44,74m² de aprovechamiento y que el presente Proyecto de Actuación adopta el criterio de adjudicarlo al Excmo. Ayuntamiento de Burgos, con carácter fiduciario, para compensación a los propietarios de la otra unidad que forma parte del ARUE y que es deficitaria en esos mismos m² de aprovechamiento.

4.2 Descripción de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación.

Se ha realizado una descripción exhaustiva de las fincas incluidas en la Unidad, en los epígrafes 2.3 y 2.4 de este proyecto de Actuación en los que se han descrito pormenorizadamente las fincas incluidas en la Unidad, especificando su titularidad, cargas y gravámenes que figuran inscritas sobre las mismas, datos registrales y catastrales, descripción y linderos de las porciones incluidas en el sector en el caso de tratarse de fincas parcialmente afectadas por la actuación.

Así mismo se hace constar que no existen casos de fincas no inscritas y en el caso que nos ocupa tampoco existen situaciones de doble inmatriculación, propietarios desconocidos o titularidad controvertida.

En todas las fincas, se han puesto de manifiesto aquellas discrepancias entre la realidad de las fincas y los datos del Registro de la Propiedad, a los efectos de restablecer la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral según establece el Artº 249.b) del RUCYL.

4.3 Criterios para valorar las fincas aportadas.

De conformidad con la legislación aplicable (Ley de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León) los criterios adoptados para la reparcelación se refieren a la valoración de derechos de los propietarios, la valoración de las fincas resultantes y las reglas de adjudicación.

En cuanto a la valoración de derechos de los propietarios, se ha asignado un valor uniforme por tener las fincas aportadas el mismo aprovechamiento e índice volumétrico. Este criterio de valoración por superficies coincide básicamente con el establecido por la Ley y el artículo 246 del Reglamento de Urbanismo. Cada propietario de la Unidad tiene derecho a la asignación de un coeficiente de

participación proporcional a la superficie de sus fincas de origen respectivas, que por conveniencia técnica, se ha optado por obtenerlo porcentualmente de forma que la suma de todos los coeficientes de los propietarios alcanza el valor 100.

Ha prevalecido la medición física de los terrenos afectados sobre la recogida en los títulos en aquellos casos en los que existe discrepancia (Artº 246.b) RUCYL). No existen discordancias conocidas respecto a la titularidad de derechos no habiendo titularidades dudosas o controvertidas.

En lo referente a la valoración de las fincas resultantes, se han realizado con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación, utilizando el criterio de proporcionalidad respecto al aprovechamiento de cada una de ellas, según resulta de la ordenación establecida por el PGOU, teniendo en cuenta, a tal efecto, la superficie total edificable computable por parcela permitido por el planeamiento, no considerando la situada bajo rasante. La valoración se determina conforme al Artº 247 del RUCYL aplicando al aprovechamiento permitido, el VALOR BASICO DE REPERCUSION recogido en las ponencias de valores catastrales vigentes, conforme a la normativa sobre valoración catastral, decreto 1020/ 1993 de 25 de Junio.

Por otra parte, de acuerdo con el plan de etapas que establece el PGOU de Burgos, todas las parcelas pueden edificarse simultáneamente, por lo que no procede una distinta valoración por este motivo.

En cuanto a las reglas de adjudicación adoptadas, de conformidad con los criterios establecidos en el Artº 248 del Reglamento y los acordados por los propietarios de los terrenos de la Unidad de Actuación, han sido básicamente las de proceder a la adjudicación de las parcelas resultantes sobre las que materializar el aprovechamiento urbanístico que les corresponda en función a sus derechos, sobre sus fincas de origen o de no ser factible en el lugar mas próximo posible. Igualmente la adjudicación se entendió que debía hacerse armonizando las dimensiones y capacidad de las parcelas con las participaciones de los propietarios, en la mayor medida posible, con objeto de ser adjudicadas a un solo titular cada una de las parcelas resultantes, o debido a la pertenencia de las empresas titulares a grupos empresariales con accionariado similar, adjudicar las parcelas resultantes en proindiviso si así lo desean sus titulares.

En este sentido, la ordenación propuesta en el PGOU plantea la materialización del aprovechamiento en dos bloques de seis alturas, asignando una parcela resultante edificable a cada uno de los bloques, denominadas RA.1 y RA.2, con las siguientes características y reparto de aprovechamiento entre los mismos. La tercera parcela resultante es la de Viario Local VL, que se integrará una vez urbanizada con el resto de terrenos que constituyen el Bulevar Ferroviario.

PARCELAS RESULTANTES SEGÚN ORDENACION PROPUESTA POR EL PGOU					
PARCELAS RESULTANTES.	USO	SUPERFICIE SUELO	ZONAS	SUPERFICIE PARCIAL	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
RA1	RESIDENCIAL	1.958,08 m2	ZONA EDIFICABLE	635,60 m2	3.821,66 m2
			PATIO - EUEA	1.322,48 m2	
RA2	RESIDENCIAL	1.404,42 m2	ZONA EDIFICABLE	413,45 m2	2.485,95 m2
			PATIO - EUEA	990,97 m2	
VL	RED VIARIA	781,69 m2		781,69 m2	
TOTAL		4.144,19 m2		4.144,19 m2	6.307,61 m2

Para alcanzar un alto grado de precisión en los cálculos, se ha procedido en todos los casos, con cifras enteras y cuatro decimales para expresar los correspondientes porcentajes referidos anteriormente.

Finalmente señalar que el aprovechamiento susceptible de apropiación (ASA) por los propietarios de los terrenos es el 90% del aprovechamiento lucrativo máximo asignado, correspondiendo al Excmo. Ayuntamiento de Burgos la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo total de la U.A.

4.4 Edificaciones, instalaciones, plantaciones y obras de urbanización existentes.

Ya han sido descritos en los epígrafes 2.5.3 a 2.5.7 de este proyecto de Actuación las edificaciones, instalaciones, plantaciones y obras existentes que por resultar incompatibles con el planeamiento han sido recientemente demolidas. Tanto las construcciones como los costes de derribo han sido valorados para incorporarlos en el presente proyecto de reparcelación con objeto de compensarlos entre todos los propietarios de la Unidad de Actuación.

El Anexo 4 recoge el cálculo de indemnizaciones por derribo de las edificaciones existentes en la Unidad.

4.5 Cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen.

Las cargas y derechos inscritos o existentes en las fincas aportadas serán trasladados por subrogación real a las parcelas resultantes, indicando para las que deban ser objeto de traslado las parcelas resultantes a las que se trasladan, y para los que deban ser cancelados el motivo de su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico, así como la indemnización que corresponda a su titular.

No existen cargas o derechos que deban ser cancelados por resultar disconformes con el planeamiento no existiendo por tanto indemnizaciones por este concepto.

4.6 Cuantificación de los derechos de los propietarios y del Excmº Ayuntamiento por el 10% de cesión obligatoria.

El aprovechamiento susceptible de apropiación (ASA) por los propietarios de los terrenos, es el 90% del aprovechamiento máximo asignado, correspondiendo al Excmo. Ayuntamiento de Burgos el 10% de cesión obligatoria, así como el aprovechamiento excedentario de la unidad con carácter fiduciario.

¡Error! Vínculo no válido.

CUADRO RESUMEN DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS							
Nº PROPIETARIO	TITULAR	SUPERFICIE APORTADA TOTAL	PORCENTAJE	APROVECHAMIENTO TOTAL	10%CESION	EXCESO UA	APROVECHAMIENTO TITULAR
1	Inmobiliaria GONORSA, S.A.	800,83 m2	19,3242%	1.210,25 m2	121,02 m2		1.089,22 m2
2	Trifón 95, S.L.	1.682,31 m2	40,5944%	2.542,37 m2	254,24 m2		2.288,13 m2
3	Proyectos y Promociones MÓDESA, S.L.	28,17 m2	0,6798%	42,57 m2	4,26 m2		38,32 m2
4	Rey Rojo, Jose Antonio y Otros C.B.	1.632,88 m2	39,4017%	2.467,67 m2	246,77 m2		2.220,91 m2
	TOTAL	4.144,19 m2	100,0000%	6.262,87 m2	626,29 m2		5.636,58 m2
5	Excmo. Ayuntamiento de Burgos(CESION)	0,00 m2			626,29 m2		
6	Excmo. Ayuntamiento de Burgos(EXCESOS APROV)	0,00 m2				44,74 m2	
TOTAL MATERIALIZABLE EN UNIDAD 44.04.a					626,29 m2	44,74 m2	5.636,58 m2
						6.307,61 m2	

4.7 Descripción y adjudicación de las Parcelas Resultantes.

4.7.1 Parcela mínima.

El PGOU de Burgos, en su Artº 2.4.22, establece a efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, las siguientes condiciones de parcela mínima para la Norma Zonal 3:

- Superficie mínima: 120 m².
- Longitud mínima de lindero frontal: 10,00 metros.
- Se podrá inscribir en la parcela un círculo de diámetro no inferior a 10,00 metros.

Con estas condiciones de parcela mínima, y el fondo edificable y número de plantas previsto en la ordenación, somos capaces de calcular el aprovechamiento mínimo necesario para optar a parcela mínima por parte de los titulares de derechos de la Unidad.

Aprovechamiento MINIMO= 10m.x12m.x6 plantas= 720m² edificables.

4.7.2 Criterios de adjudicación.

Los criterios que se han tenido en cuenta en el presente proyecto de Actuación en cuanto a sus determinaciones de reparcelación provienen de las siguientes fuentes:

- a. Criterios legales de la Ley de Urbanismo de Castilla y León en su regulación del contenido de los proyectos de actuación y en la específica del Sistema de CONCIERTO.
- b. Criterios legales del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, tanto referidos a las determinaciones sobre reparcelación establecidas en la Sección 5ª (Artsº 244-249) , las referidas a la elaboración, aprobación y efectos de los Proyectos de Actuación, Sección 6ª (Artsº 250-252), como a la regulación del Sistema de Actuación por el sistema de CONCIERTO (Artsº 255-258).
- c. Criterios extraídos de las consultas previas realizadas a los propietarios de la Unidad.
- d. Criterios técnicos procedentes del estudio de las características del terreno, de la cartografía y demás documentación existente, así como de la experiencia en trabajos similares.

De todo ello exponemos a continuación de manera ordenada y sintética los criterios fundamentales que han regido el proceso y condicionado el resultado del presente Proyecto de Actuación-Reparcelación:

1. La valoración de las fincas aportadas se ha hecho en proporción a su superficie respectiva, teniendo en cuenta que en el territorio afectado o Unidad de Actuación, no existe circunstancia alguna que desequilibre el valor de los terrenos, así como por aplicación de los criterios legales tanto de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Dichas valoraciones, como ya se expuso anteriormente, se concretan en coeficientes de participación expresados en porcentajes con cuatro decimales.
2. La valoración de las fincas resultantes se ha hecho en base a sus parámetros urbanísticos, equiparando el metro cuadrado construido de todas las plantas en la edificación de uso residencial, incluida la baja, según relación costes-construcción-valores en venta, teniendo en cuenta también la demanda de construcción residencial en esta zona, y en general de la alta accesibilidad de la Unidad una vez construido el Bulevar Ferroviario. A estos efectos se ha considerado que las superficies destinadas a garajes u otros usos bajo rasante no influyen en el valor, por compensarse de alguna manera su costo de construcción con el posible producto de la venta de plazas de aparcamiento. Se ha aplicado la Ponencia de Valores Catastrales vigentes facilitados por la Gerencia del Catastro de Burgos según las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor Catastral de los Bienes Inmuebles de naturaleza Urbana a que se refiere la Ley 6/1998 y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en su Artº 247.
3. La localización de las fincas resultantes adjudicadas se ha hecho corresponder en la mayor medida posible con la localización de las fincas aportadas de las que proceden, en cumplimiento de los criterios legales, con las excepciones derivadas de la consideración de los criterios que se exponen más adelante.
4. En base a lo previsto en el Artº 248.e del RUCYL, como el aprovechamiento que corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Burgos tanto por la cesión del 10% como por el exceso de Aprovechamiento de la Unidad, asciende a un total de 671,43m2 y

no alcanza para optar a parcela mínima (720m²), se contempla en el presente proyecto la adjudicación en proindiviso con el resto de titulares de la Unidad.

5. En la adjudicación de fincas resultantes se ha EVITADO la atomización de las parcelas resultantes, y puesto que de las empresas propietarias, Inmobiliaria GONORSA, SA y Trifón 95, SL tienen relación y accionariado común y la mercantil MODESA, SL tiene una situación similar con la comunidad de bienes Rey Rojo José Antonio y otros C.B., se ha adoptado el criterio de adjudicar en pro-indiviso a cada grupo de empresas una de las parcelas resultantes, asignando el aprovechamiento de cada uno de ellos, en un bloque edificable diferente y adjudicando al Excmº Ayuntamiento en proindiviso en cada parcela el aprovechamiento necesario hasta completar la edificabilidad de los dos bloques.

No se adjudica el 10% del aprovechamiento de cesión en una misma parcela para facilitar la gestión posterior ya que en el caso de la parcela RA.1 se encuentra en proindiviso con las mercantiles Gonorsa, S.A. y Trifon 95, S.L. y se va a plantear un convenio de canje o permuta con los aprovechamientos que le corresponden a Gonorsa, S.A. en la U.A. 44.02.a que se encuentra en tramitación. Por tanto, tras la firma de este convenio el Excmº Ayuntamiento de Burgos tendría un único proindiviso que participaría en la parcela RA.1.

Cualquier otra adjudicación, que agrupase el 10% de aprovechamiento municipal y el aprovechamiento asignado al Ayuntamiento con carácter fiduciario, asignándolo en la misma parcela dificultaría la gestión posterior mencionada e implicaría mayor número de proindivisos al no tener el Ayuntamiento aprovechamiento suficiente para parcela mínima, ni las parcelas resultantes capacidad para albergar a dos grupos de propietarios completos más el Ayuntamiento.

6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 248 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se ha establecido la parcela mínima

a efectos de adjudicación de fincas resultantes, fijándola en 120 m² con frente mínimo de 10 metros y la posibilidad de inscripción de un círculo de 10 metros de diámetro, definición que se corresponde con lo establecido en la Norma Zonal 3 del PGOU. No se han adjudicado parcelas inferiores a la mínima edificable conforme a lo descrito en el párrafo anterior.

7. Se han adjudicado parcelas completas a los propietarios con derechos suficientes para optar a ellas, lo cual ha alterado ligeramente el automatismo del criterio de localización, lo que resulta razonable, teniendo en cuenta la homogeneidad de las características de diseño de la Ordenación.
8. Se ha acordado entre los dos grupos de propietarios, la adjudicación del bloque "A" (Parcela RA.1) en pro-indiviso a las empresas Gonorsa, S.A. y Trifón 95, S.L. y el Excmº Ayuntamiento de Burgos y el bloque "B" (Parcela RA.2) en pro-indiviso a Proyectos y Promociones Modesa, S.L. con la comunidad de Bienes Rey Rojo José Antonio y Otros, C.B y el Excmº Ayuntamiento de Burgos.

Esta adjudicación ha alterado ligeramente el principio de adjudicación en la proximidad de las parcelas de origen, y ha mejorado las condiciones de adjudicación de Modesa, S.L. y la Comunidad de Bienes, ya que les hubiese correspondido una parcela entre medianerías, y para acceso a garajes hubiesen dependido de acuerdos de mancomunidad de accesos con el colindante, obteniendo ahora una parcela que cuenta con tres fachadas en lugar de encontrarse entre medianerías. Para compensar esta mejora en la adjudicación en detrimento de las otras dos mercantiles, se ha acordado entre los propietarios una compensación económica a favor de las mercantiles Gonorsa, S.A. y Trifón 95, S.L. valorada en 80.481,77€ que supone valorar que las mejoras obtenidas por Modesa, S.A. y la Comunidad de Bienes suponen aproximadamente un 5% de mejora.

4.8 Parcelas resultantes de reemplazo.

Se adjunta a continuación el cuadro que resume las distintas parcelas lucrativas resultantes con la superficie, el uso, y la edificabilidad asignada.

PARCELAS RESULTANTES SEGÚN ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PGOU					
PARCELAS RESULTANTES.	USO	SUPERFICIE SUELO	ZONAS	SUPERFICIE PARCIAL	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
RA1	RESIDENCIAL	1.958,08 m2	ZONA EDIFICABLE	635,60 m2	3.821,66 m2
			PATIO - EUEA	1.322,48 m2	
RA2	RESIDENCIAL	1.404,42 m2	ZONA EDIFICABLE	413,45 m2	2.485,95 m2
			PATIO - EUEA	990,97 m2	
VL	RED VIARIA	781,69 m2		781,69 m2	
TOTAL		4.144,19 m2		4.144,19 m2	6.307,61 m2

Las zonas de parcela no ocupadas por edificación deberán contar con las características de Espacio Urbano Exterior Accesible (E.U.E.A.) para posibilitar el acceso de vehículos de emergencia y salvamento, tanto para dar servicio a las nuevas edificaciones como a las viviendas de los bloques existentes en la calle San Pedro de Cardeña que en muchos casos solo tienen fachada a dicho espacio.

Las rasantes se deberán adecuar de manera conjunta con la unidad colindante U.A. 44.03 "Diario de Burgos" por donde está previsto el acceso a este E.U.E.A.

4.9 Valoración del Aprovechamiento Lucrativo

A continuación se procede a valorar el aprovechamiento Lucrativo de la Unidad aplicando los criterios del Artº 247 del RUCYL, para lo que se ha obtenido el valor básico de repercusión (VBR) recogido en la ponencia catastral vigente (año 2009).

Se comprueba además que dichos valores resultan congruentes con la realidad del mercado inmobiliario calculando por el método residual el valor de repercusión.

El ámbito de la ponencia de valores se extiende a la totalidad de los bienes inmuebles urbanos del municipio de Burgos.

La ponencia de valores se ha redactado atendiendo a lo dispuesto en el **Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario**, que en su artículo 25.1 expone que "La ponencia de valores recogerá, según los casos y conforme a lo que se establezca reglamentariamente, los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y

demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral, y se ajustará a las directrices dictadas para la coordinación de valores.”

La ponencia se ha redactado también según lo establecido en el **Real Decreto 1020/93, de 25 de junio**, por el que se aprueban las **Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (NTV)** y la Disposición Transitoria Cuarta del mencionado Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, así como el Real Decreto 417/2006, de 7 de abril que lo desarrolla.

La ponencia de Valores del Municipio de Burgos actualmente vigente es la realizada en el año 2.009 y que resulta de aplicación a partir del 2.010, por lo que está plenamente actualizada. Según datos obtenidos en la Gerencia Territorial del Catastro en Burgos, el Area de Actuación U.A.44.04.a se encuentra englobada en el Polígono de Ponencia de **BURGOS 022**, siendo el código de la zona de valoración el **R32**, acompañando a continuación los valores de repercusión aplicables en función del uso.



PLANO DE PONENCIA DE VALORES CON POLIGONOS Y ZONAS DE VALOR

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

VALORES DE REPERCUSIÓN															
Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.Verde	Equipam.	VALOR UNITARIO	REDUCCIÓN	REDUCCIÓN		
							Trast.BC	Trast.BR			Inicial	UA	NU		
PR34	600.00	600.00	600.00	540.00	600.00	90.00	300.00	150.00	60.00	450.00	36.00		0.80		
PR36	500.00	500.00	500.00	450.00	500.00	75.00	250.00	125.00	50.00	375.00	36.00		0.80		
R22	1343.00	1343.00	1343.00	1208.70	1343.00	201.45	671.50	335.75	134.30	1007.25		0.60	0.80		
R22C1	1343.00	1700.00	1343.00	1208.70	1343.00	268.70	671.50	335.75	134.30	1007.25		0.60	0.80		
R22C2	1343.00	2700.00	1343.00	1208.70	1343.00	268.70	671.50	335.75	134.30	1007.25		0.60	0.80		
R24	1200.00	1200.00	1200.00	1080.00	1200.00	180.00	600.00	300.00	120.00	900.00		0.60	0.80		
R25	1133.00	1133.00	1133.00	1019.70	1133.00	169.95	566.50	283.25	113.30	849.75		0.60	0.80		
R26	1067.00	1067.00	1067.00	960.30	1067.00	160.05	533.50	266.75	106.70	800.25		0.60	0.80		
R27	1000.00	1000.00	1000.00	900.00	1000.00	150.00	500.00	250.00	100.00	750.00		0.60	0.80		
R29	867.00	867.00	867.00	780.30	867.00	130.05	433.50	216.75	86.70	650.25		0.60	0.80		
R29C1	867.00	1271.00	867.00	780.30	867.00	173.40	433.50	216.75	86.70	650.25		0.60	0.80		
R30	800.00	800.00	800.00	720.00	800.00	120.00	400.00	200.00	80.00	600.00		0.60	0.80		
R31	750.00	750.00	750.00	675.00	750.00	112.50	375.00	187.50	75.00	562.50		0.60	0.80		
R32	700.00	700.00	700.00	630.00	700.00	105.00	350.00	175.00	70.00	525.00		0.60	0.80		
R33	650.00	650.00	650.00	585.00	650.00	97.50	325.00	162.50	65.00	487.50		0.60	0.80		
R34	600.00	600.00	600.00	540.00	600.00	90.00	300.00	150.00	60.00	450.00		0.60	0.80		
R34C1	600.00	1133.00	600.00	540.00	600.00	90.00	300.00	150.00	60.00	450.00		0.60	0.80		
R35	550.00	550.00	550.00	495.00	550.00	82.50	275.00	137.50	55.00	412.50		0.60	0.80		
R35C1	550.00	1133.00	550.00	495.00	550.00	82.50	275.00	137.50	55.00	412.50		0.60	0.80		
R36	500.00	500.00	500.00	450.00	500.00	75.00	250.00	125.00	50.00	375.00		0.60	0.80		
R38	423.00	423.00	423.00	380.70	423.00	63.45	211.50	105.75	42.30	317.25		0.60	0.80		
R40	370.00	370.00	370.00	333.00	370.00	55.50	185.00	92.50	37.00	277.50		0.60	0.80		
R44	283.00	283.00	283.00	238.70	283.00	48.00	131.50	65.75	28.30	197.25		0.60	0.80		

El valor de repercusión por metro cuadrado edificable para Uso vivienda en la zona de valor R32 asciende a 700€/m2 siendo aplicable una reducción por estar englobado en una UA de 0.60 y durante la gestión de los terrenos si todavía no tiene desarrollada la urbanización (NU), es aplicable un coeficiente reductor de 0.80.

Para la valoración de las parcelas no se van a aplicar los coeficientes reductores contemplados en la ponencia de valores, por considerar que al estar ya ejecutadas las obras de urbanización del Bulevar, las parcelas resultantes cuentan con la condición de solar

4.10 Monetización de aprovechamiento adjudicado al Ayuntamiento de Burgos

La monetización del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Burgos prevista en el documento aprobado inicialmente, se ha substituido por la adjudicación del aprovechamiento en proindiviso según se ha justificado en el presente documento.

4.11 Adjudicación del aprovechamiento municipal.

En base a los criterios expuestos en epígrafes anteriores, con objeto de cada uno de los propietarios de la Unidad, de manera independiente, pueda negociar más adelante la adquisición del Aprovechamiento Municipal tal y como contemplaba el Proyecto de Actuación o bien llegar a la firma de algún otro convenio de permuta de aprovechamientos en otros sectores o unidades, se considera acertado asignar el aprovechamiento municipal en ambas parcelas resultantes RA.1 y RA.2 hasta completar el aprovechamiento de cada uno de los bloques edificables.

Al Ayuntamiento de Burgos, le corresponde por el 10% de cesión 626,29 m² y por excesos de aprovechamiento 44,74 m² lo que hace un total de 671,43 m², que van a ser asignados de la siguiente forma:

Parcela RA.1 444,31 m² en proindiviso con Gonorsa, S.A. y Trifón 95, S.L.

Parcela RA.2 226,72 m² en proindiviso con MODESA y Rey Rojo CB.

Quedando recogido en el cuadro siguiente el reparto de aprovechamientos de cada una de las parcelas edificables RA.1 y RA.2.

REPARTO APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO DE BURGOS			
CUOTA URB. PROPIETARIO	TITULAR	REPARTO APROVECHAMIENTO	PARCELA
19,3242%	GONORSA	1.089,22 m2e	RA.1
40,5944%	TRIFON 95	2.288,13 m2e	
	AYUNTAMIENTO DE BURGOS	444,31 m2e	
0,6798%	MODESA	38,32 m2e	RA.2
39,4017%	REY ROJO	2.220,91 m2e	
	AYUNTAMIENTO DE BURGOS	226,72 m2e	

4.11.1 Adjudicación de las parcelas lucrativas resultantes.

Se adjunta a continuación el cuadro correspondiente a las parcelas lucrativas resultantes con sus respectivos propietarios.

CUADRO ADJUDICACION DE APROVECHAMIENTO EN LAS PARCELAS RESULTANTES							
PARCELA	TITULAR		% PROINDIVISO	USO	CUOTA URBANIZACION	TOTAL APROVECHAMIENTO ASIGNADO	Nº MAXIMO VIVIENDAS
RA.1	1	Inmobiliaria GONORSA, S.A.	28,5012%	RESIDENCIAL	19,3242%	1.089,22 m2e	64
	2	Trifón 95, S.L.	59,8727%	RESIDENCIAL	40,5944%	2.288,13 m2e	
	5	Excmo. Ayuntamiento de Burgos (CESION)	10,4554%	RESIDENCIAL	0,0000%	399,57 m2e	
	6	Excmo. Ayuntamiento de Burgos (EXCESOS APROV)	1,1707%	RESIDENCIAL	0,0000%	44,74 m2e	
	TOTAL RA.1		100,0000%		59,9185%	3.821,67 m2e	
RA.2	3	Proyectos y Promociones MODESA, S.L.	1,5414%	RESIDENCIAL	0,6798%	38,32 m2e	41
	4	Rey Rojo, Jose Antonio y Otros C.B.	89,3385%	RESIDENCIAL	39,4017%	2.220,91 m2e	
	5	Excmo. Ayuntamiento de Burgos (CESION)	9,1202%	RESIDENCIAL	0,0000%	226,72 m2e	
	TOTAL RA.2		100,0000%		40,0815%	2.485,95 m2e	
	TOTAL PRIVADO				100,0000%	6.307,61 m2e	105

4.11.2 Descripción de las parcelas lucrativas adjudicadas.

Los datos específicos de las parcelas lucrativas resultantes se presentan en las siguientes fichas.

Las dos parcelas resultantes del acuerdo definitivo de reparcelación, quedarán gravadas con carácter real, al pago de la cantidad que corresponda a la parcela, en el presupuesto previsto de los costes de urbanización de la Unidad de Actuación 44.04.a "San Pedro de Cardeña I" que se establecen en la cuenta de Liquidación Provisional de este documento, y en su día, al saldo definitivo de dichos costes, incluyendo los gastos de urbanización de la Unidad de Actuación 44.04.b "San Pedro de Cardeña II".

4.11.3 Valoración de las parcelas lucrativas resultantes.

La valoración que a continuación se realiza se basa en el Real Decreto 1020/1993 de 25 de Junio por el que se aprueban las ponencias técnicas de Valoración y el acuerdo marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los Bienes Inmuebles de naturaleza urbana.

Como ya se ha expuesto, se ha solicitado a la Gerencia de Catastro de Burgos la ponencia de valores vigente referente al área de actuación, adjuntando fotocopia de la misma, en la que quedan recogidos los Valores UNITARIOS de REPERCUSIÓN correspondientes a la zona de valor R32 que corresponde al tramo de calle a aplicar sobre los metros cuadrados de construcción susceptibles de edificarse en la parcela y en función de los Usos.

Se admite la corrección de dichos valores con los coeficientes que se establecen para terrenos incluidos en Unidades de Actuación (UA) que no tengan desarrollada la Gestión, y terrenos que aún con la gestión aprobada todavía no tienen la Urbanización ejecutada. Sin embargo, no se aplican estos coeficientes por estar en tramitación tanto la gestión como desarrollándose las obras de urbanización del Tramo 5 del Bulevar.

En nuestro caso valoramos las parcelas resultantes lucrativas por el método de repercusión, no aplicando ningún coeficiente de actualización de los valores de la ponencia de Valores por haber entrado en vigor precisamente este año 2.010.

Como las parcelas no tienen a priori definidas las superficies a ocupar por usos terciarios, se va a considerar únicamente el uso característico RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA siendo el otro uso compatible, y con idéntico valor de repercusión para usos terciarios, no afectando a la valoración global de la parcela.

Con los supuestos anteriores se realiza a continuación un cuadro de valoración de las distintas parcelas resultantes de la reparcelación.

VALORACION PARCELAS LUCRATIVAS

PARCELA	TITULAR		SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO	USO	VALOR BASICO REPERCUSION	VALORACION
RA.1	1	Inmobiliaria GONORSA, S.A.	1.958,08 m2s	3.821,67 m2e	RESIDENCIAL	700,00 €/m2e	2.675.166,09 €
	2	Trifón 95, S.L.					
	5	Excmo. Ayuntamiento de Burgos (CESION)					
	6	Excmo. Ayuntamiento de Burgos (EXCESOS APROV)					
RA.2	3	Proyectos y Promociones MODESA, S.L.	1.404,42 m2s	2.485,95 m2e	RESIDENCIAL	700,00 €/m2e	1.740.162,00 €
	4	Rey Rojo, Jose Antonio y Otros C.B.					
	5	Excmo. Ayuntamiento de Burgos (CESION)					
TOTAL			3.362,50 m2s	6.307,61 m2e			4.415.328,10 €

VALORACION PARCELA DE CESION VL

PARCELA	TITULAR		SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO	USO	VALOR BASICO REPERCUSION	VALORACION
VL	5	Excmo. Ayuntamiento de Burgos(CESION)	781,69 m2s	0,00 m2e	RED VIARIA	70,00 €/m2e	851,69 €

NOTA: Valoraciones realizadas en base a la Ponencia de Valores del Municipio de Burgos del año 2.009 que toma vigencia en el año 2.010, por lo que no se adoptan coeficientes correctores para actualización de los valores.

4.12 Compensaciones en metálico y Cuenta de Liquidación Provisional.

4.12.1 Compensaciones en metálico.

No existen excesos y/o defectos en adjudicación del aprovechamiento lucrativo entre los distintos propietarios, por lo que no proceden compensaciones en metálico por este concepto.

Sin embargo, se ha acordado entre los dos grupos de propietarios, la adjudicación del bloque "A" en pro-indiviso a las empresas Gonorsa, S.A. y Trifón 95, S.L. y el bloque "B" en pro-indiviso a Proyectos y Promociones Modesa, S.L. con la comunidad de Bienes Rey Rojo Jose Antonio y Otros, C.B. en ambos también participando el Excmº Ayuntamiento de Burgos.

Esta adjudicación ha alterado ligeramente el principio de adjudicación en la proximidad de las parcelas de origen, y ha mejorado las condiciones de adjudicación de Modesa, S.L. y la Comunidad de Bienes, ya que les hubiese correspondido una parcela entre medianerías, y para acceso a garajes hubiesen dependido de acuerdos de mancomunidad de accesos con el colindante, obteniendo ahora una parcela completa y edificación completa, que cuenta con tres fachadas en lugar de encontrarse entre medianerías. Para compensar esta mejora en la adjudicación en detrimento de las otras dos mercantiles, se ha acordado entre los propietarios una compensación económica del a favor de las mercantiles Gonorsa, S.A. y Trifón 95, S.L. valorada en 80.481,77€ que supone valorar que las mejoras obtenidas por modesa, S.A. y la Comunidad de Bienes suponen aproximadamente un 5% de incremento en el valor .

A continuación se adjunta un cuadro resumen de las compensaciones en metálico acordadas por éste concepto.

COMPENSACIONES EN METALICO

MERCANTIL	CONCEPTO	% PARTICIPACION EN U.A.	VALORACION	SALDO
Inmobiliaria GONORSA, S.A.	CAMBIO ASIGNACION APROVECHAM	19,3242%	-25.955,95 €	-25.955,95 €
Trifón 95, S.L.	CAMBIO ASIGNACION APROVECHAM	40,5944%	-54.525,82 €	-54.525,82 €
Proyectos y Promociones MODESA, S.L.	CAMBIO ASIGNACION APROVECHAM	0,6798%	1.365,00 €	1.365,00 €
Rey Rojo, Jose Antonio y Otros C.B.	CAMBIO ASIGNACION APROVECHAM	39,4017%	79.116,77 €	79.116,77 €
TOTAL		100,0000%	0,00 €	0,00 €

4.12.2 Cuenta de Liquidación provisional.

Se adjunta a continuación el cuadro que resume la cuenta de liquidación provisional correspondiente a cada una de las parcelas lucrativas resultantes, y a cada propietario, incluidas las indemnizaciones y compensaciones en metálico que correspondan.

De la UA 44.04.a "San Pedro de Cardeña I"

CUOTA DE URBANIZACION POR PARCELA						
PARCELA	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO	CUOTA URBANIZACION PARCELA	TITULAR		CUOTA URBANIZACION TITULAR
RA.1	1.958,08 m2s	3.821,67 m2e	59,9185 %	1	Inmobiliaria GONORSA, S.A.	19,3242%
				2	Trifón 95, S.L.	40,5944%
				5	Excmo. Ayuntamiento de Burgos (CESION)	0,0000%
				6	Excmo. Ayuntamiento de Burgos (EXCESOS APROV)	0,0000%
RA.2	1.404,42 m2s	2.485,95 m2e	40,0815 %	3	Proyectos y Promociones MODESA, S.L.	0,6798%
				4	Rey Rojo, Jose Antonio y Otros C.B.	39,4017%
				5	Excmo. Ayuntamiento de Burgos (CESION)	0,0000%
TOTAL	3.362,50 m2s	6.307,61 m2e	100,0000 %			1.220.117,61 €

Respecto al reparto de los Gastos de Urbanización totales del Área de Reparto 44.04, los porcentajes anteriores deben multiplicarse por 67,680245% que es el porcentaje de participación de la UA 44.04.a en el ARUE 44.04.

CUOTAS DE URBANIZACION POR PARCELA RESPECTO AL ARUE							
PARCELA		APROVECHAMIENTO	CUOTA URBANIZACION sobre ARUE	TITULAR		CUOTA URBANIZACION TITULAR	CUOTA TOTAL URBANIZACION sobre ARUE
UA 44.04.a	RA.1	3.821,67 m2e	40,5530 %	1	Inmobiliaria GONORSA, S.A.	13,0786%	67,6802%
				2	Trifón 95, S.L.	27,4744%	
				5	Excmo. Ayuntamiento de Burgos (CESION)	0,0000%	
				6	Excmo. Ayuntamiento de Burgos (EXCESOS APROV)	0,0000%	
	RA.2	2.485,95 m2e	27,1272 %	3	Proyectos y Promociones MODESA, S.L.	0,4601%	
				4	Rey Rojo, Jose Antonio y Otros C.B.	26,6671%	
				5	Excmo. Ayuntamiento de Burgos (CESION)	0,0000%	
UA 44.04.b		2.946,00 m2s	32,3198 %	Unidad de Actuación 44.04.b		32,3198%	
TOTAL		9.253.61 m2e	100.0000 %			100.0000 %	

CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL UA 44.04.a " San Pedro de Cardeña I" POR TITULARES

Nº DE TITULAR	PROPIETARIO	% SOBRE GASTOS DE URBANIZACION	APROVECHAMIENTO TITULAR POR DERECHOS SUELO APORTADO	PARCELAS ADJUDICADAS	CUOTA URBANIZACION SALDO PROVISIONAL	COMPENSACION ECONOMICA POR ACUERDOS DE ADJUDICACIÓN	IMDEMNIZACIONES	TOTAL CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL POR TITULARES
					(A)	(B)	(C)	(A+B+C)
					1.220.117,61 €		957.337,07 €	
1	Inmobiliaria GONORSA, S.A. TOTAL 1	19,3242%	1.089,22 m2e	RA.1 proindiviso	235.777,51 €	-25.955,95 €	-428.682,92 €	-218.861,37 €
2	Trifón 95, S.L. TOTAL 2	40,5944%	2.288,13 m2e	RA.1 proindiviso	495.299,11 €	-54.525,82 €	-44.457,67 €	396.315,62 €
3	Proyectos y Promociones MODESA, S.L. TOTAL 3	0,6798%	38,32 m2e	RA.2 proindiviso	8.294,30 €	1.365,00 €	0,00 €	9.659,30 €
4	Rey Rojo, Jose Antonio y Otros C.B. TOTAL 4	39,4017%	2.220,91 m2e	RA.2 proindiviso	480.746,69 €	79.116,77 €	-484.196,48 €	75.666,99 €
5	Excmo. Ayuntamiento de Burgos(CESION) TOTAL 5	0,0000%	626,29 m2e	RA.1/RA.2 proindiviso	0,00 €	0,00 €	0	- €
6	Excmo. Ayuntamiento de Burgos(EXCESOS APROV) TOTAL 6	0,0000%	44,74 m2e	RA.1 proindiviso	0,00 €	0,00 €	0	- €
	TOTAL	100,0000%	6.307,61 m2e		1.220.117,61 €	0,00 €	-957.337,07 €	262.780,54 €

5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

La relación de planos que se adjunta a esta Memoria como parte integrante del Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación 44.04.a "San Pedro de Cardeña I" del PGOU de Burgos es la siguiente:

Plano 01	Situación.....	1/10000
Plano 02	Emplazamiento.....	1/5000
Plano 03.01	Planeamiento vigente I	1/4000
Plano 03.02	Planeamiento vigente II	1/1000
Plano 04.01	Ordenación prevista I (Revisión PGOU 2010)	1/4000
Plano 04.02	Ordenación prevista II (Revisión PGOU 2010)	1/1000
Plano 04.03	Ordenación prevista III (Revisión PGOU 2010)	
	Plano de suspensión de licencias	1/1000
Plano 05.01	Topográfico I.....	1/500
Plano 05.02	Topográfico II. Superposición con trazado bulevar	1/500
Plano 06	Catastral de referencia	1/1000
Plano 07	Parcelas aportadas.....	1/500
Plano 08.01	Bienes existentes indemnizables. Plano guía	1/500
Plano 08.02	Valoración bienes existentes indemnizables. Parcela AP-01.....	1/300
Plano 08.03	Valoración bienes existentes indemnizables. Parcela AP-02.....	1/300
Plano 08.04	Valoración bienes existentes indemnizables. Parcela AP-03.....	1/300
Plano 08.05	Valoración bienes existentes indemnizables. Parcela AP-04.....	1/300
Plano 08.06	Valoración bienes existentes indemnizables. Parcela AP-05.....	1/300
Plano 09	Ordenación prevista	1/500
Plano 10	Parcelas resultantes y asignación de aprovechamiento lucrativo ..	1/500
Plano 11	Cesiones sin aprovechamiento lucrativo	1/1000
Plano 12	Comparación de acuerdos de ocupación directa	
	con superficie real parcela VL	1/500
Plano 13	Superposición fincas aportadas y parcelas resultantes.....	1/1000
Plano 14	Valoración parcelas resultantes	1/1000

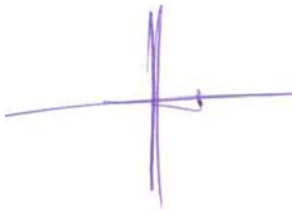
6. CONCLUSIÓN.

Con el conjunto de determinaciones recogidas en la presente Memoria, sus Anexos y la documentación gráfica contenida en los planos que figuran a continuación, queda definido el PROYECTO DE ACTUACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACION 44.04.a "SAN PEDRO DE CARDEÑA I" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS, conteniendo las determinaciones completas de Urbanización, y Reparcelación aprobadas por los propietarios de la Unidad de Actuación propuestos como agente URBANIZADOR de la Unidad de Actuación en el presente Proyecto.

Burgos, a 10 de Abril de 2013

Los Propietarios de la Unidad de Actuación

Por GONORSA, S.A. y TRIFÓN 95, S.L.



Fdo.: Marcos Rico García-Inés

Arquitecto Colegiado nº 616 COACYLE

D. Jesús Cruz González Ortega



Fdo.: Alba López González

Arquitecto Colegiado nº 3.153 COACYLE

Por Promociones MODESA S.L. y

Rey Rojo Jose Antonio y Otros, C.B.

D. José Antonio Rey Rojo