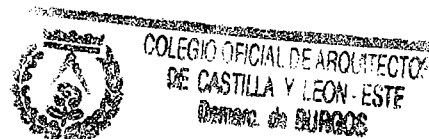




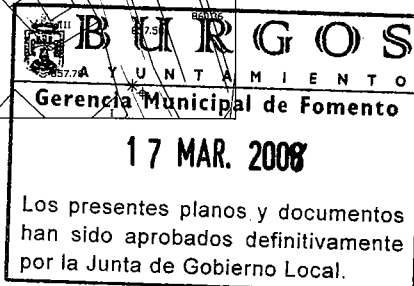
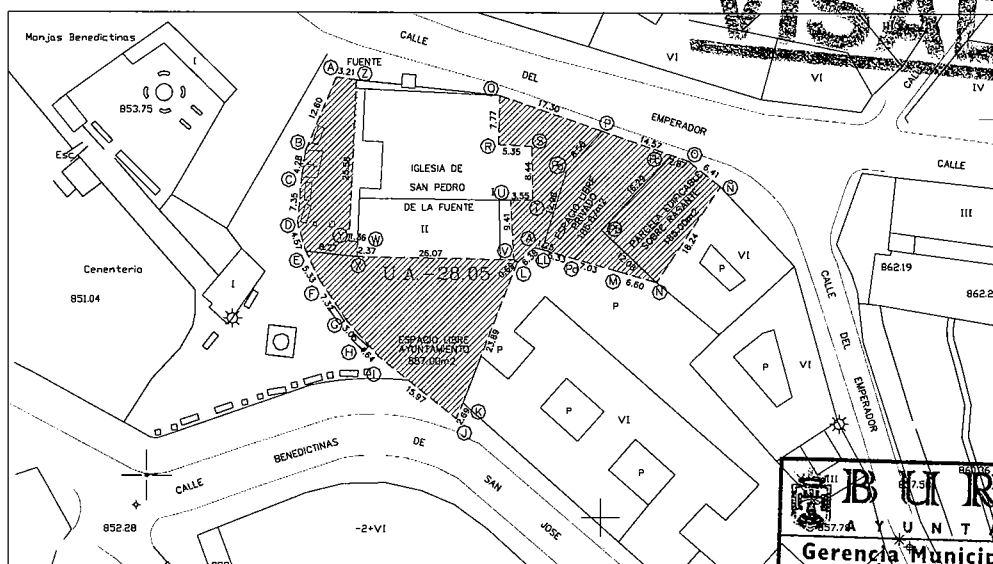
Telf: 947274000 – Fax: 047250606
Email: barrioestudio@terra.es

REGISTRADO CON EL
Nº -- 404 . 09
EL ARQUITECTO DE VISADO.



11 FEB 2009

VISADO



DOCUMENTO REFUNDIDO AL
PROYECTO ACTUACIÓN DE LA U.A.-28.05
“C/. SAN JOSÉ C/. BENEDICTINAS” PGOU-BURGOS”
(DOCUMENTACIÓN MODIFICADA 01-09-2008 PARA APROBACIÓN DEFINITIVA)

AUTOR DEL ENCARGO: EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, S.A. (ESBUSA)



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es

**DOCUMENTO REFUNDIDO AL
PROYECTO ACTUACIÓN DE LA U.A.-28.05
“C/. SAN JOSÉ C/. BENEDICTINAS” PGOU-BURGOS
PROYECTO ACTUACIÓN REFUNDIDO MODIFICADO (12-01-2009)**

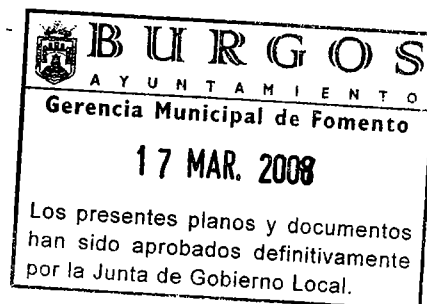
I.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y JUSTIFICATIVA

I.0.- Consideraciones previas

- I.0.1.- 1ª) Modificación al Pº de Actuación por el escrito municipal de 19/10/04
- I.0.2.- 2ª) Modificación al Pº de Actuación por escrito municipal de 4 de enero 2005
- I.0.3.- 3ª) Modificación al Pº de Actuación por escrito Arqº municipal de 29 de julio-05
- I.0.4.- 4ª) Modificación al Pº de Actuación por escrito Gerente Urbanismo de 10/04/06
- I.0.5.- 5ª) Modificación al Pº de Actuación por escrito Gerente Urbanismo de 13/11/06
- I.0.6.- 6ª) Modificación al Pº de Actuación por escrito de la Arqº Munic., Salida 10/04/07
- I.0.7.- 7ª) Modificación al Pº de Actuación por escrito de la Arqº Munic., Salida 10/04/08
- I.0.8.- 8ª) Modificación al Pº de Actuación por escrito del Secretario General, con Aprobación Inicial, Salida 20/08/08 y Nº 27.724/08
- I.0.9.- 9ª) Modificación al Pº de Actuación por escrito de la Gerente Municipal de Fomento, Salida 20/11/08 y Nº 39.052/08
- I.0.10.- 10ª) Modificación al Pº de Actuación por escrito de la Gerente Municipal de Fomento, Salida 23/12/08 y Nº 42.928/08

- I.1.- Objeto del trabajo. Generalidades
- I.2.- Ubicación de la Unidad de Actuación
- I.3.- Autor del encargo
- I.4.- Redactor del Proyecto
- I.5.- Normativa de aplicación

- I.6.- Cumplimiento del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.



1.6.1.- Objeto, contenido y limitaciones

1.6.2.- Determinaciones generales del Proyecto de Actuación

1.6.2.1.- Sistema de Actuación propuesto

1.6.2.2.- Identificación del urbanizador propuesto y su representante

1.6.2.3.- Identificación registral y catastral de las fincas incluidas en la Unidad:

1.6.2.4.- Relación de los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y de los titulares que consten en el Catastro.

1.6.2.5.- Documentos de información de la Unidad de Actuación:

1.6.2.5.1) Situación

1.6.2.5.2) Topografía

1.6.2.5.3) Elementos naturales

1.6.2.5.4) Parcelación

1.6.2.5.5) Construcciones e Instalaciones existentes

1.6.2.5.6) Planeamiento Urbanístico vigente: (Artº 241.e) del RUCyL)

1.6.2.6.- Documentos que acrediten que, una vez aprobado el Proyecto, podrá constituirse una garantía de urbanización conforme al artículo 202 por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.

1.6.2.7.- Fijación de los plazos para la ejecución de la actuación, que no pueden exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

1.6.2.8.- Fijación de los compromisos complementarios en cuanto a edificación que, en su caso, haya de asumir el urbanizador, así como de ejecución de dotaciones urbanísticas, afección de inmuebles a fines sociales u otras prestaciones.

1.6.2.8.1.- Materialización del aprovechamiento medio del sector

1.6.2.8.2.- Ejecución de dotaciones urbanísticas

1.6.3.- Determinaciones básicas sobre urbanización

1.6.3.1.-Determinaciones sobre urbanización

1.6.3.1.1.- Definición técnica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico

1.6.3.1.2.- Definición económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico

1.6.3.1.2.1.- Detalle de los gastos de urbanización a realizar

1.6.3.1.2.1.1) VALORACIONES UNITARIAS:

1.6.3.1.2.1.1.1 Conceptos por los cuales se realizan estas valoraciones unitarias



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es

1.6.3.1.2.1.1.2 Cuantificación de las valoraciones unitarias

1.6.3.1.2.1.2) SUPERFICIES AFECTADAS:

1.6.3.1.2.2.- Coste de Urbanización (a los efectos de valoración)

1.6.3.1.2.3.- Distribución de los gastos de urbanización

1.6.3.2.-Bases para la urbanización

1.6.4.- Determinaciones completas sobre urbanización

1.6.5.- Determinaciones básicas sobre reparcelación

1.6.6.- Determinaciones completas sobre reparcelación

1.6.6.1.- Determinación de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación

1.6.6.2.- Determinación de los terrenos que deben ser objeto de cesión al municipio.

1.6.6.3.- Definición de derechos de los afectados por la reparcelación.

1.6.6.4.- Valoración de las parcelas resultantes de la reparcelación.

1.6.6.5.- Adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación.

1.6.6.6.- Compensaciones e indemnizaciones que resulten de la reparcelación.

1.7.- Documentación sobre reparcelación:

1.7.1.- EN MEMORIA DE REPARCELACIÓN

1.7.1.1.- Relación de los afectados por la reparcelación no citados en el artículo 241.d) del RUCyL

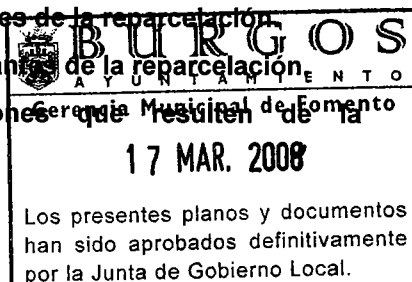
1.7.1.1.1.- Titulares de aprovechamiento no citados en el Artº 241.d) del RUCyL que deba hacerse efectivo en la unidad

1.7.1.1.2.- Titulares de derechos reales o de arrendamiento sobre fincas incluidas en la unidad

1.7.1.1.3.- Cualesquiera otros interesados que hayan comparecido justificando su derecho o interés legítimo

1.7.1.2.- Descripción de las fincas incluidas en la unidad de actuación en todo lo no citado en el artículo 241.c) del RUCyL

1.7.1.3.- Descripción de las unidades de aprovechamiento que deban hacerse efectivas en la unidad, especificando su



titularidad, cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y demás datos registrales

I.7.1.4.- Descripción de fincas afectadas en parte, señalando linderos respecto a la finca matriz

I.7.1.5.- Existencia de fincas no inscritas, con doble inmatriculación, de propietarios desconocidos, o con titularidad controvertida

I.7.1.6.- Discrepancias entre la realidad de las fincas y los datos del Registro de la Propiedad, a efectos de restablecer la concordancia entre el registro y la realidad jurídica extrarregistral

I.7.1.7.- Descripción de las construcciones, instalaciones, plantaciones y obras de urbanización existentes en la unidad de actuación, indicando las parcelas de las que puedan ser conservadas e indemnización a los titulares de las que no puedan conservarse, y relación de ocupantes con derecho a realojo, o retorno

I.7.1.8.- Descripción de cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen, indicando las parcelas resultantes a las que se trasladan, o el motivo de ser cancelados por incompatibilidad con el planeamiento, e indemnización que corresponda al titular

I.7.1.9.- Descripción de las fincas resultantes conforme a la legislación hipotecaria: respecto de las destinadas al uso y dominio público, tantas fincas como porciones de suelo que tengan el mismo destino urbanístico, y respecto a las fincas con aprovechamiento lucrativo debe indicarse la causa de la adjudicación, sea por subrogación real con las fincas aportadas, o adquisición originaria por cesión al Municipio, retribución del urbanizador o derechos de aprovechamiento que deban hacerse efectivos en la unidad, indicando la titularidad individual o en proindiviso del adjudicatario, y otras circunstancias especiales que afectaren a la misma

I.7.1.10.- Determinación de la cuota y del importe que se atribuya en la cuenta de liquidación provisional a cada una de las parcelas resultantes de la reparcelación, con advertencia de su carácter provisional hasta la liquidación definitiva de la reparcelación

I.7.2.- DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

I.7.2.1.- Planos de reparcelación



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

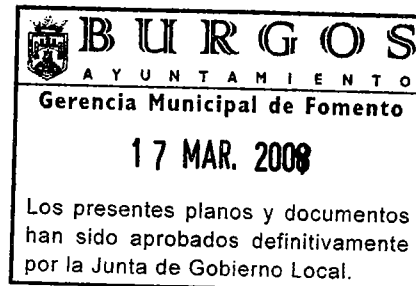
Email: barrioestudio@terra.es

I.7.2.2.- Cuenta de liquidación provisional de la reparcelación

I.7.2.3.- Cuentas de liquidación individual de cada afectado por la reparcelación

I.7.2.4.- Documentos de garantía de gastos de urbanización y certificación de dominio y cargas de las fincas incluidas en la Unidad

III.- URBANIZACIÓN



PROYECTO ACTUACIÓN DE LA U.A.-28.05
“C/. SAN JOSÉ C/. BENEDICTINAS” PGOU-BURGOS
PROYECTO ACTUACIÓN REFUNDIDO MODIFICADO (01-09-2008)

AUTOR DEL ENCARGO: EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, S.A. (ESBUSA)
PLAZA DE ESPAÑA, Nº 1.- BURGOS

ARQUITECTO-URBANISTA: D. PEDRO DEL BARRIO RIAÑO, COLEGIADO Nº 45 DEL
C.O.A.C.Y.L.E. EN REPRESENTACIÓN DE PEDRO DEL
BARRIO, S.L.P.- SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL,
INSCRITA EN EL REGISTRO DE SOCIEDADES DEL
COACYL CON EL NÚMERO 90.034.

I.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y JUSTIFICATIVA

I.0.- Consideraciones previas

Se realiza el texto refundido del presente Proyecto de Actuación de la U.A. 28.05, para subsanar deficiencias observadas en la aprobación inicial, según escrito municipal de 19 de agosto de 2008, con Salida de la Gerencia Municipal de Fomento de 20 de agosto de 2008 y nº 21.724/08, así como por el por escrito de la Gerente Municipal de Fomento, Salida 23/12/08 y Nº 42.928/08.

El objeto de la Modificación y correcciones al Proyecto de Actuación primitivo, se expresan en los puntos siguientes, dentro de este mismo apartado, incluyendo anteriores ajustes y correcciones.

I.0.1.- 1ª) Modificación al Pº de Actuación por el escrito municipal de 19/10/04

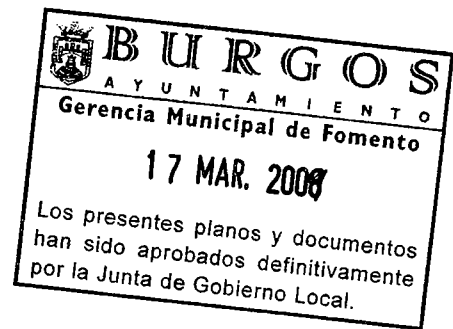
Antes de exponer las motivaciones del presente reformado, expresadas en el párrafo 1.0.2. :2ª) Modificación al Proyecto de Actuación por el escrito municipal de 23 de diciembre de 2004, se aclara que con fecha de 28 de octubre de 2004 se presentó a aprobación de ese Ayuntamiento la 1ª Modificación al presente Proyecto de Actuación, a fin de cumplir las determinaciones establecidas por el Sr. Gerente de Urbanismo e Infraestructuras, D. José Luis Izquierdo Dobarco, del Excmo. Ayuntamiento de Burgos, en su escrito de 19 de octubre de 2004, y que se concretaban en los siguientes datos, de este apartado 1.0.0, que seguidamente se expresan:

DATOS DE LA MODIFICACIÓN DE 19/10/04



Tel: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



Objeto de la modificación al presente Proyecto de Actuación de la U.A. 28.05, C/. San José C/. Benedictinas, es el cumplir las determinaciones establecidas por el Sr. Gerente de Urbanismo e Infraestructuras, D. José Luis Izquierdo Dobarco, del Excmo. Ayuntamiento de Burgos, en su escrito de 19 de octubre de 2004, por el que, se renueva el expediente del Proyecto de Actuación citado, una vez recaída sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, con fecha 17 de junio de 2004, para hacer cumplir el informe técnico presentado en esa Gerencia de Urbanismo, con fecha 15 de noviembre de 2001, que aclara:

- 1) Que se agote la edificabilidad llegando a consumir los 1.110 M² fijados en la Ficha de esa U.A. 28.05.

Corrección al punto 1)

Se corrige en el apartado I.4 del Documento Escrito I, Memoria, de esta Modificación.

- 2) Realizar la reparcelación, y su adjudicación, aportando fichas, tanto de parcelas aportadas, como de parcelas resultantes, con sus datos del titular, usos, aprovechamiento asignado, cuotas de urbanización, valoración y aquellas cuestiones que resulten necesarias para identificar tanto las fincas como sus titulares.

Corrección al punto 2)

Respecto a la reparcelación de las fincas aportadas, por fincas resultantes se realiza en el Documento Escrito II.- REPARCELACIÓN. ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES, aportando fichas, tanto de parcelas aportadas, como de parcelas resultantes, con sus datos del titular, usos, aprovechamiento asignado, cuotas de urbanización, valoración y aquellas cuestiones que resulten necesarias para identificar tanto las fincas como sus titulares; sobre la valoración de las fincas resultantes, en el apartado II.2.- Valoración de las

parcelas resultantes (Artº 245.c) y Artº 247 del RUCyL) de ese Documento Escrito II.

- 3) Que la monetarización del 10% se estudiará por los Técnicos de la Gerencia de Urbanismo pertenecientes al Departamento Jurídico y del Suelo del Ayuntamiento.

Corrección al punto 3)

Se presenta la monetarización propuesta en esta documentación, para su consideración por los Técnicos de la Gerencia de Urbanismo en el apartado II.3.- Valoración y monetarización del aprovechamiento del municipio.

Para lograr este cumplimiento anterior se organiza la estructura del trabajo primitivamente presentado con numeraciones en función del documento escrito respectivo, sin alterar la metodología de su parte sustancial, y ajustando las valoraciones.

I.0.2.- 2ª) <u>Modificación al Pº de Actuación por escrito municipal de 4 de enero 2005</u>
--

Se presenta la 2ª Modificación al presente Proyecto de Actuación, a fin de cumplir las determinaciones establecidas por el Informe del Sr. Secretario General de ese Ayuntamiento, D. Juan Antonio Torres Limorte, en su escrito de 23 de diciembre de 2004, con salida de 4 de enero de 2005, y nº 172/05, y que se concreta en los siguientes datos, observaciones, peticiones y aclaraciones a ese informe:

Al punto 1º), del párrafo 1º del escrito municipal.

Que no se aporta la identificación catastral de las fincas aportadas, y que las fincas aportadas no es coincidente con la documentación obrante en la Gerencia de Urbanismo.

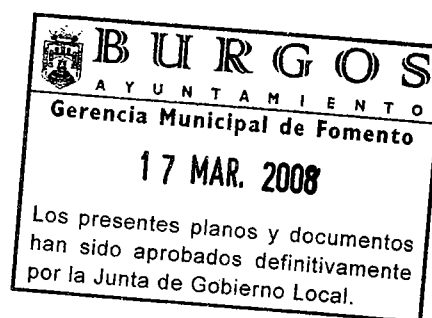
Corrección al punto 1º), del párrafo 2º del escrito municipal.

Se expone en el apartado I.6.2.3.- Identificación registral y catastral de las fincas incluidas en la Unidad: (Artº 241.c) del RUCyL) de la presente documentación los datos catastrales de las fincas aportadas, y que se condensan en una sola finca catastral con la referencia: 1481101VM4818S0001RY, así como los datos escriturales siguientes, al considerar como dos fincas separadas esa catastral única:



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



Registro Propiedad	Tomo	Libro	Folio	Finca nº (Inscripción)
Nº1	3.719	424	186	34.894 (2ª)
Nº 1	3.719	424	188	34.896(2ª)

Catastralmente, pues, se consideran ambas fincas registrales como una sola finca, y sus datos al ser los de la propiedad primitiva, son los reales y deben ser coincidentes con los de la Gerencia, sin perjuicio del ajuste de superficies por medición real, aplicable en este Proyecto de Actuación.

El plano de fincas aportadas se ajusta al plano catastral, suma de las dos fincas colindantes escrituradas.

Al final de las dos Fichas de Fincas Aportadas, del apartado I.6.6.1.- "Determinación de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación" de la presente documentación, se aclara que la superficie aplicable para ambas fincas escrituradas, considerada como una sola catastral con referencia 1481101VM4818S0001RY, tiene una superficie, según medición de 1.296,00 M², que es la que se considera como superficie aportada en el presente Proyecto de Actuación.

Al punto 2º), del párrafo 1º del escrito municipal.

Que no se aporta documentación registral que acredite la titularidad de las fincas del promotor, no coincidiendo las superficies reflejadas por medición real con las escrituradas.

Corrección al punto 2º), del párrafo 2º del escrito municipal

Se aporta la documentación registral y la superficie real medida para las dos fincas registrales, considerada como una sola catastral, y que da 1.296,00 M², para aplicarla al presente Proyecto de Actuación como adaptación material exigida por la realidad física de los terrenos, por no producir variaciones de superficie superiores al 5%, a tenor de

lo dispuesto en el Artº 240.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (que en el documento se pondrá como RUCyL).

Al punto 3º), del párrafo 3º del escrito municipal.

Existe un cuadro de parcelas resultantes con los adjudicatarios equivocados

Corrección al punto 3º), del párrafo 3º del escrito municipal

Se corrige el equívoco del cuadro II.5 de Fichas de parcelas resultantes y su cuadro de superficies de parcelas resultantes, que en el documento anterior estaba en la Página 18, y en el presente documento se encuentra en el punto FICHAS DE PARCELAS RESULTANTES, del apartado I.6.6.5.- Adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación.

Al punto 4º), del párrafo 3º del escrito municipal.

En la documentación escrita se habla de 3 parcelas resultantes, y en la gráfica sólo hay dos.

Corrección al punto 4º), del párrafo 3º del escrito municipal

Se corrige el equívoco y se añade la parcela gráfica resultante que falta, modificando el Plano nº 5, Adjudicación y Linderos de Parcelas Resultantes y Nº 6, Plano General de Información y Adjudicación (superpuestos).

Al punto 5º), del párrafo 4º del escrito municipal.

Se ha reducido la parcela destinada a Espacio Libre Público, sin justificar.

Corrección al punto 5º), del párrafo 4º del escrito municipal

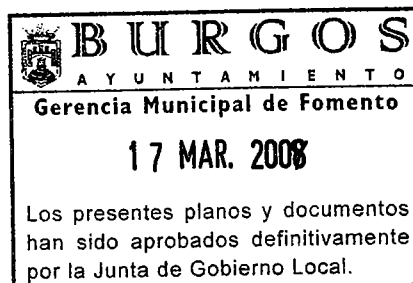
Se justifica la superficie de la parcela destinada a Espacio Libre Público, siendo su superficie menor que la de la Ficha de la Unidad, pasando de 887,00 M² a 874,78 M², es decir 12,22 M² menor (- 1,38% de menos), por medición de dicha parcela, cotejada por superficiación en ordenador de ese Espacio Libre Público (EL-Pb), aclarando que el resultado final de la suma de las parcelas adjudicadas es igual a la superficie aportadas de 1.296,00 M²:

- **EL-Pb (Espacio Libre Público):** **874,78 M²**



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



- **EL-Pv (Espacio Libre Privado):** **236,22 M²**
- **MC.6 (Espacio Libre Público):** **185,00 M²**
- **Total Sup. U.A. 28.05:** **1.296,00 M²**

Al punto 6º), del párrafo 5º del escrito municipal.

En la valoración de las parcelas resultantes se ha computado sobre la parcela residencial la repercusión de la urbanización.

Corrección al punto 6º), del párrafo 5º del escrito municipal

Se repasa la valoración de las parcelas resultantes corrigiendo el haberse computado sobre la parcela residencial la repercusión de la urbanización, dando:

Valoración de la parcela de Espacio Libre Pública, EL-Pb: 10.514,85 €

Valoración de la parcela de Espacio Libre Privado, EL-Pv: 11.359,86 €

Valoración de la parcela residencial, MC-6: 503.245,48 €

Al punto 7º), del párrafo 5º del escrito municipal.

Se ha incluido en la parcela residencial el coste de la urbanización del Espacio Libre Público.

Corrección al punto 7º), del párrafo 5º del escrito municipal

Se corrige el equívoco de la inclusión del coste de la urbanización del Espacio Libre Público, suprimiendo tal inclusión de la urbanización, fijando solo unos gastos generales.

Al punto 8º), del párrafo 5º del escrito municipal.

El coste de la urbanización no es imputable al 10% de cesión al Ayuntamiento, por lo que a efectos de valoración del 10% municipal no debe incluirse.

Corrección al punto 8º), del párrafo 5º del escrito municipal

Se corrige el equívoco no incluyendo a efectos de valoración del 10% municipal el valor de la urbanización, y no se le fija imputación de estos gastos de urbanización al Ayuntamiento, quedando de esta forma:

Valoración de la parcela residencial, MC-6:	503.245,48 €
<u>Valoración de la parcela de Espacio Libre Privado, EL-Pv:</u>	<u>11.359,86 €</u>
Valoración parcelas con aprovechamiento lucrativo:	514.605,34 €

Valoración del 10% de aprovechamiento lucrativo

Valoración del 10% aprovechamiento lucrativo, MC-6:10% S/. 503.245,48 € = 50.324,55 €

Valoración del 10% aprovechamiento lucrativo, EL-Pv:10% S/. 11.359,86 € = 1.135,99 €

VALORACIÓN TOTAL DEL APROVECHAMIENTO DEL MUNICIPIO: 51.460,54 €

Al punto 9º), del párrafo 5º del escrito municipal.

En lo relativo a la monetarización del 10% se espera el informe de Patrimonio Municipal, aun cuando se estima que este valor de 51.460,54 € es el correcto, dada la dilación en aprobar el Proyecto de Actuación, por motivos judiciales, y por haberse tenido que acoger su confección al RUCyL, no existente en el momento de la presentación del primitivo Proyecto de Actuación.

Corrección al punto 9º), del párrafo 5º del escrito municipal

No existe corrección, sino que se está a la espera el informe de los técnicos de Patrimonio.

Al punto 10º), del párrafo 6º del escrito municipal.

No se han incluido las determinaciones básicas de urbanización, incumplándose el artículo 242 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

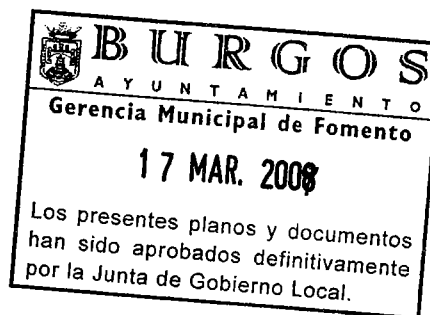
Corrección al punto 10º), del párrafo 6º del escrito municipal

Este Proyecto de Actuación se hizo cuando no estaba redactado el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, pero se añade en esta documentación.



Tel: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



Al punto 11º), del párrafo 6º del escrito municipal.

No se han descrito ni valorado las construcciones existentes a demoler, que implicarán indemnizaciones.

Corrección al punto 11º), del párrafo 6º del escrito municipal

Se describen y valoran las construcciones existentes, aunque la indemnización es para el propietario único, por eso no se presentaron en anteriores informes.

Al punto 12º), del párrafo 7º del escrito municipal.

Debe reflejarse la cuota de participación, tanto en los beneficios como en los gastos y en tanto no exista convenio de monetarización figura el % de participación del Ayuntamiento en las parcelas resultantes.

Corrección al punto 12º), del párrafo 6º del escrito municipal

Se reflejan las cuotas de participación del Ayuntamiento mientras se resuelve la propuesta de ese convenio por parte municipal.

I.0.3.- 3ª) Modificación al Pº de Actuación por escrito Arqª municipal de 29 de julio-05

Se presenta la 3ª Modificación al presente Proyecto de Actuación, a fin de cumplir las determinaciones establecidas por el Informe de 29 de julio de 2005 del Arquitecto Municipal, que aclara que la anterior documentación "reúne toda la información necesaria para su tramitación", con la corrección de ciertas cuestiones que seguidamente se corrigen:

A la cuestión 1ª), del escrito municipal. (Aval)

Se constituirá el aval con la aprobación inicial, para seguir el procedimiento de tramitación señalado por el informe técnico.

CONSECUENCIA a la cuestión 1ª:

Ese aval se presentará anexo al presente Proyecto de Actuación de la U.A. 28.05, aclarándose en su apartado I.6.2.6.- *"Documentos que acrediten que, una vez aprobado el Proyecto, podrá constituirse una garantía de urbanización conforme al artículo 202 por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento."* (Artº 241.f) del RUCyL).

A la cuestión 2ª), del escrito municipal. (Monetarización del espacio privado EL-Pv)

Se mantiene la solución propuesta de monetarizar el 10% del aprovechamiento en subsuelo de la parcela EL-Pv, por entenderla beneficiosa para el Ayuntamiento, ya que si esa parcela no se la considera con aprovechamiento lucrativo nada habría que otorgar al Ayuntamiento en la monetarización del 10% que le corresponde. Pero dentro del subsuelo de esa parcela EL-Pv pueden realizarse aprovechamientos lucrativos para aparcamientos e instalaciones, según se deduce del Artº 103.b).1º del Reglamento de Planeamiento, por lo que puede estimarse que debe monetarizarse el 10% de su valor.

Por otra parte, en las OBSERVACIONES de la Ficha de la U.A. "C/. SAN JOSÉ C/. BENEDICTINAS", se aclara lo que sigue:

".../ Se garantizará el uso público en superficie del espacio libre privado vinculado a la nueva edificación propuesta, permitiéndose su edificación bajo rasante para uso de aparcamiento. La construcción del aparcamiento permitirá el ajardinamiento en superficie dando continuidad al parque en torno de la iglesia."

Esa edificación bajo rasante, a los efectos de valoración de aprovechamiento lucrativo, dará un valor, que en nuestro caso es el que se propone al Ayuntamiento, siendo de:

Valoración del 10% aprovechamiento lucrativo, EL-Pv: 10% S/. 11.359,86 € = 1.135,99 €

CONSECUENCIA a la cuestión 2ª:

Por lo expresado se mantiene, pues, esa monetarización.

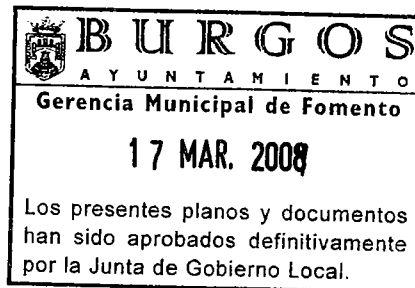
A la cuestión 3ª), del escrito municipal. (Vinculación del EL-Pv a la parcela edificable)

Se ha separado la parcela EL-Pv de la MC-6, por tener ambas distinto uso y aprovechamiento, y ser además la EL-Pv un espacio libre dotacional, aunque privado.



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



Respecto a la servidumbre de uso público en superficie, que se solicita por parte del Ayuntamiento se cree cumplida ya que en la Ficha de la Parcela resultante EL-Pv, y dentro de la casilla de SERVIDUMBRES, textualmente se dice:

Servidumbre, como predio sirviente, de paso y comunicación de instalaciones a la parcela residencial MC-6, a nivel de subsuelo. Ajardinamiento en superficie, para dar continuidad al parque en torno a la Iglesia de San Pedro de la Fuente, posibilitando accesos a parcela MC.6.

CONSECUENCIA a la cuestión 3ª:

Por lo expresado se mantiene, pues, esa monetarización.

A la cuestión 4ª), del escrito municipal.(Superficie de la parcela resultante EL-Pb)

Repasada la superficie por medición digitalizada real de la parcela EL-Pb, es de 886,01 M², es decir, 0,99 M² menos que los 887,00 fijados en el la Ficha de la UE.28.05, equivalente a un 0,11%, cantidad prácticamente inapreciable.

La cifra dada en la documentación fue de 874,78 M² al restar la superficie digitalizada de la parcela MC-6, de 185,00 M² (realmente al hallarla de nuevo tiene 185,08 M², es decir 0,08 M² más, equivalente al 0,043% de diferencia), y la de la parcela EL-Pv, de 236,22 M² (en nueva medición digitalizada tiene 236,01 M², es decir, 0,01 M² de menos, o el 0,004 % de diferencia).

Así, pues, las superficies digitalizadas son:

PARCELA	USO	SUPERFICIE (M ²)
MC-6	RESIDENCIAL	185,08 M ²
EL-Pv	ESPACIO LIBRE PRIVADO	236,21 M ²
EL-Pb	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	886,01 M ²

Se estima que por el Artº 240.3 del Reglamento de Planeamiento de Castilla y León pueden realizarse adaptaciones materiales con variaciones de superficies no superiores al 5%, como es el caso que nos ocupa.

CONSECUENCIA a la cuestión 4ª:

Por lo tanto se solicita se aceptan estas nuevas superficies, sin necesidad de variar el planeamiento.

A la cuestión 5ª), del escrito municipal.(Desagüe de colector a la C/. Benedictinas)

CONSECUENCIA a la cuestión 5ª:

Se recoge en planos el colector de desagüe, situándose en Plano nº 5, de Construcciones e Instalaciones Existentes.

A la cuestión 6ª), del escrito municipal.(Muro que debe derribarse)

Se considera los gastos de derribo del muro y las indemnizaciones por su eliminación.

A la cuestión 7ª), del escrito municipal.(Gastos de urbanización)

Se realiza la estimación de gastos de urbanización incluyendo todos ellos, como figuran en la cuenta de liquidación provisional, y no solo los correspondientes a la obra urbanizadora.

A la cuestión 8ª), del escrito municipal.(Urbanización de la zona EL-Pv)

No se considerarán los gastos de urbanización del espacio EL-Pv para el cálculo del importe de la obra urbanizadora, y se incluirán en los gastos de edificación.

El proyecto de urbanización se limitará a los espacios públicos afectados por la actuación.

A la cuestión 9ª), del escrito municipal.(Valoración M² de obra urbanizadora)

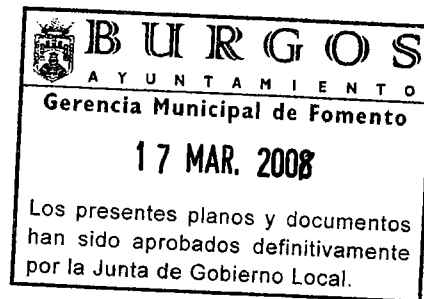
Se corrige el error del valor de 90 € en la página correspondiente y se unifica a 108,18 M² los valores del M² de obra urbanizadora.

A la cuestión 10ª), del escrito municipal.(Derribo de la nave como urbanización)



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



Se acepta no considerar el derribo de la nave como indemnización, y sí como partida de obra de urbanización, al margen de las indemnizaciones que corresponda por su eliminación.

Al último párrafo. (Informe de Patrimonio)

Se solicita que el Ayuntamiento cumpla con el deber de realizar el Informe de Patrimonio Municipal, como es preceptivo.

I.0.4.- 4ª) Modificación al Pº de Actuación por escrito Gerente Urbanismo de 10/04/06

Se presenta la 4ª Modificación al presente Proyecto de Actuación, a fin de cumplir las determinaciones establecidas por el Informe de 10 de abril de 2006 del Departamento de Planeamiento del Ayuntamiento de Burgos, y firmado por su Gerente de Urbanismo, que, una vez extraviado el expediente, y recomenzándole de nuevo al ser entregado por el redactor del mismo, advierte las siguientes deficiencias a subsanar:

A la cuestión 1ª), del escrito municipal

No se incluyen Certificados de Registro de las fincas aportadas, a fin de acreditar la titularidad de las mismas.

CONTESTACIÓN A LA CUESTIÓN 1ª.

Se incluyeron los Certificados de Registro de las fincas en la documentación extraviada, y se han vuelto a enviar en la copia remitida por los redactores del Estudio a petición municipal.

A la cuestión 2ª), del escrito municipal

El Espacio Libre Público debe mantener la superficie señalada en la ficha del Plan General, ya que la superficie total de la Unidad no ha variado, y una disminución de 12 m² del Espacio Libre público supone un incremento en las superficies privadas resultantes. Por otra parte, la titularidad de dicho Espacio Libre Público debe corresponder en su totalidad al

Ayuntamiento, y no sólo en un 10% como se recoge en las fichas del documento presentado.

CONTESTACIÓN A LA CUESTIÓN 2ª:

Las superficies obtenidas por medición de los diversos usos en las parcelas de reemplazo son las siguientes:

PARCELA	SUPERFICIE POR MEDICIÓN (M²)	SUPERFICIE REDONDEADA (M²)
ZONA MC-6	185,08	185,00 (1)
EL-Pv (Esp. Libre Privado)	236,22	236,22(2)
EL-Pb (Esp. Libre Público)	874,70	874,78 (3)
TOTAL	1.296,00	1.296,00(4)

- (1) Se redondean los 185,08 M² a 185,00 M² para que al multiplicar por 6 alturas esa planta den los 1.110,00 M² de edificabilidad, cediéndose los 0,08 M² sobrantes al Espacio Libre Público, que pasa de 874,70 M² a 874,78 M², lo cual implica que la superficie real de ese Espacio Libre Público es 12,22 M² menor que lo expresado en la ficha del PGOU.
- (2) La superficie del Espacio Libre Privado se queda igual que la de medición.
- (3) Los 874,70 M² de medición se aumentan en 0,08 M² sobrantes de la zona MC6 para que su edificabilidad sea exactamente 1.110,00 M², según lo expresado en (1), al Espacio Libre Público, que pasa de 874,70 M² a 874,78 M², lo cual implica que la superficie real de ese Espacio Libre Público es 12,22 M² menor que lo expresado en la ficha del PGOU.
- (4) La superficie total medida es de 1.296 M².

Todo lo expresado implica que la disminución de 12 m² del Espacio Libre público (realmente de 12,22 M²) no es que suponga un incremento en las superficies privadas resultantes, sino la medición real de la parcela, por lo que se entiende que debe de considerarse esa superficie presentada al medirse en los planos provenientes del PGOU.

Respecto a la titularidad del Espacio Libre Público, en efecto corresponde en su totalidad al Ayuntamiento, y no sólo en un 10% como se recoge en las fichas del documento presentado, por lo que la Ficha quedará de la forma que se expresa en la ficha de la PARCELA RESULTANTE: EL-Pb.

A la cuestión 3ª), del escrito municipal

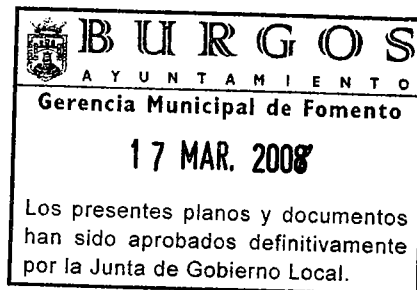
El Espacio Libre Público sólo soportará las servidumbres que le son inherentes por su condición de público, sin que le puedan atribuir otras adicionales.

CONTESTACIÓN A LA CUESTIÓN 3ª:



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



En efecto, el Espacio Libre Público sólo soportará las servidumbres que le son inherentes por su condición de público, sin que le puedan atribuir otras adicionales, quedando de la forma que sigue:

SERVIDUMBRES	Servidumbre, las propias inherentes por su condición de público, como paso, comunicación, e implantación de instalaciones municipales (riego, luz, etc...). Conservación del arbolado existente.
--------------	---

A la cuestión 4ª), del escrito municipal

Se califica como Espacio Libre privado una parte del terreno que, de acuerdo con el Plan General, forma parte de la parcela residencial, aún cuando no sea edificable sobre rasante.

CONTESTACIÓN A LA CUESTIÓN 4ª).

En efecto, la zona calificada como Espacio Libre privado es una parte del terreno que, de acuerdo con el Plan General, forma parte de la parcela residencial, aún cuando no sea edificable sobre rasante.

Realmente, y conforme a las OBSERVACIONES de la Ficha del PGOU es un “espacio libre privado vinculado a la nueva edificación propuesta, permitiéndose su edificación bajo rasante para uso de aparcamiento”, y que se tratará como tal.

A la cuestión 5ª), del escrito municipal

En la descripción de la parcela de Espacio Libre privado se dice que puede unirse “al subsuelo de la parcela de Espacio Libre privado aledaña”. En cuanto a la ubicación de la rampa, por la condición de Espacio Libre de la parcela, sólo se permitirá la colocación de rampas en ella siempre y cuando se respeten las condiciones señaladas en el artículo 1.1.11 de la Formativa del Plan general.

CONTESTACIÓN A LA CUESTIÓN 5ª:

En efecto, en la descripción de la parcela de Espacio Libre privado se dice erróneamente que puede unirse "al subsuelo de la parcela de Espacio Libre privado aledaña", cuando debiera decirse "al de la Parcela MC-6".

En cuanto a la ubicación de la rampa, por la condición de Espacio Libre de la parcela, se considera que podrá permitirse la colocación de rampas en ella porque se respetarán las condiciones señaladas en el artículo 1.4.11 de la Normativa del Plan General.

Lo anterior se aclara en el apartado de "Cargas" de la Ficha de la parcela EL-Pv, que dice:

CARGAS	Libre de cargas gravámenes, arriendo u ocupación, excepto que en el subsuelo puede ocuparse para plazas de aparcamiento, y unirse al subsuelo de la parcela NZ.3(6+0), aledaña, permitiendo rampa de entrada, o parte de ella, a garaje a través de sótano y por la parcela NZ.3 (6+0), y con las condiciones señaladas en el artículo 1.6.4. de la Normativa del Plan General de Burgos, ya que conforme a las OBSERVACIONES de la Ficha del PGOU es un "espacio libre privado vinculado a la nueva edificación propuesta, permitiéndose su edificación bajo rasante para uso de aparcamiento".
--------	--

A la cuestión 6ª), del escrito municipal

Los gastos de urbanización reflejados en las fichas de parcelas resultantes no son coincidentes con los del cuadro de la página 61, debiendo repercutirse la totalidad de los mismos.

CONTESTACIÓN A LA CUESTIÓN 6ª:

Los gastos de urbanización reflejados en las fichas de parcelas resultantes se harán coincidentes con los del cuadro de la página 61 del documento anterior y del correspondiente actual, repercutiendo la totalidad de los mismos.

A la cuestión 7ª), del escrito municipal

La urbanización del Espacio libre privado no debe contemplarse como gasto de urbanización de la Unidad, ya que, al ser de titularidad privada, su urbanización corresponde a su titular.

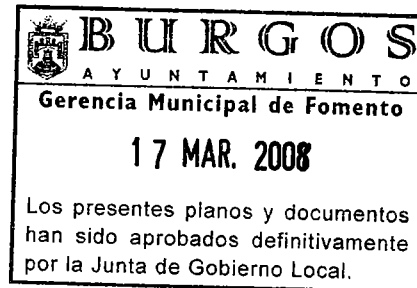
CONTESTACIÓN A LA CUESTIÓN 7ª:

Conforme con que la urbanización del Espacio libre privado no se contemple como gasto de



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



urbanización de la Unidad, porque, al ser de titularidad privada, su urbanización corresponde a su titular.

A la cuestión 8ª), del escrito municipal

Se estima conveniente la presentación de un plano de parcelas resultantes así como planos de cada una de las parcelas acompañando a la ficha correspondiente.

CONTESTACIÓN A LA CUESTIÓN 8ª:

Se presenta un plano de parcelas resultantes, así como planos de cada una de las parcelas acompañando a la ficha correspondiente.

A la cuestión 9ª), del escrito municipal

Se considera conveniente un informe del técnico de Patrimonio Municipal de Suelo en relación con la monetización del 10% municipal, así como una revisión de la valoración de las parcelas resultantes, ya que la misma resulta determinante a la hora de valorar los derechos municipales que se monetizan.

CONTESTACIÓN A LA CUESTIÓN 9ª:

Se ha solicitado por la propiedad y por el técnico el informe del técnico de Patrimonio Municipal de Suelo en relación con la monetización del 10% municipal, entendiendo que es correcto que asimismo realice el técnico correspondiente la revisión de la valoración de las parcelas resultantes, por los motivos apuntados.

I.0.5.- 5ª) Modificación al Pº de Actuación por escrito Gerente Urbanismo de 13/11/06

Se presenta la 5ª Modificación al presente Proyecto de Actuación, a fin de cumplir las

determinaciones establecidas por el Informe de 8 de noviembre de 2006 del Departamento de Planeamiento del Ayuntamiento de Burgos, Refª 79/06, NMF/Eg., con Salida N° 35620/06 de 13 de noviembre de 2006, y firmado por su Gerente de Urbanismo, que advierte los siguientes contenidos del documento en relación con las deficiencias a subsanar puestas en anteriores informes:

A la cuestión 1ª), del escrito municipal (párrafo 5º del escrito municipal de 8-11-06)

- 1ª.- Se incorpora al documento la documentación relativa a la titularidad de los terrenos, consistente en escritura pública de compraventa, con el sello del Registro de la Propiedad nº 1 de Burgos.

CONTESTACIÓN A LA CUESTIÓN 1ª:

SE CORRIGIÓ LA DEFICIENCIA CORRESPONDIENTE A ANTERIORES ESCRITOS, POR LO QUE TAL CUESTIÓN NO ES UNA DEFICIENCIA AL ESTAR YA CORREGIDA.

A la cuestión 2ª), del escrito municipal (párrafo 6º del escrito municipal de 8-11-06)

- 2ª.- Se pretende justificar la disminución del Espacio Libre Público en la medición real de las parcelas, según la cual, la parcela de titularidad pública disminuye en 12 m2, incrementándose en las parcelas de titularidad privada en la misma superficie. A juicio del técnico que suscribe, no es posible dicha justificación, ya que las parcelas resultantes deben configurarse a través del presente proyecto, de acuerdo con lo señalado en el Plan General, no existiendo por tanto realidad sobre la que medir, sino determinaciones contempladas en la ficha de la unidad que establece claramente la dimensión que ha de resultar para la parcela de Espacio Libre Público.

CONTESTACIÓN A LA CUESTIÓN 2ª:

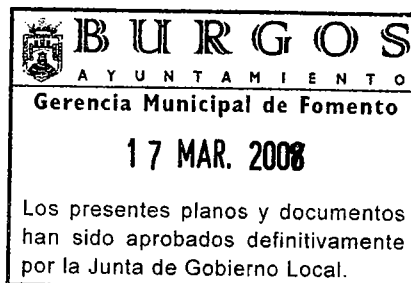
Para contestar a esta cuestión se aclara que en la cuestión 8ª, textualmente se expone por el Departamento de Planeamiento que **"deberán corregirse los mismos (se refiere a los planos) para adecuar la delimitación de las parcelas a lo previsto en el Plan General.**

Si por una parte se obliga por ese Departamento de Planeamiento en el planteamiento de su 8ª deficiencia a adecuar la delimitación de las parcelas a lo previsto en el Plan General, y por otra en el planteamiento de esta 2ª deficiencia se dice que **A juicio del técnico que suscribe, no es posible dicha justificación, ya que las parcelas resultantes deben**



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



configurarse a través del presente proyecto, de acuerdo con lo señalado en el Plan General, y al estar grafiadas en el PGOU las parcelas, y no coincidir su superficie con las medidas dichas en la ficha, o bien se variará esa superficie, o bien se deberá aportar una nueva grafía distinta para dar con exactitud la superficie de la ficha en todas y cada una de las partes y usos delimitados en el PGOU.

Por lo tanto nos relegamos a lo expuesto en la contestación anteriormente expuesta a ese Ayuntamiento respecto esta misma deficiencia y que era así:

Las superficies obtenidas por medición de los diversos usos en las parcelas de reemplazo son las siguientes:

PARCELA	SUPERFICIE POR MEDICIÓN (M²)	SUPERFICIE REDONDEADA (M²)
ZONA MC-6	185,08	185,00 (1)
EL-Pv (Esp. Libre Privado)	236,22	236,22(2)
EL-Pb (Esp. Libre Público)	874,70	874,78 (3)
TOTAL	1.296,00	1.296,00(4)

- (5) Se redondean los 185,08 M² a 185,00 M² para que al multiplicar por 6 alturas esa planta den los 1.110,00 M² de edificabilidad, cediéndose los 0,08 M² sobrantes al Espacio Libre Público, que pasa de 874,70 M² a 874,78 M², lo cual implica que la superficie real de ese Espacio Libre Público es 12,22 M² menor que lo expresado en la ficha del PGOU.
- (6) La superficie del Espacio Libre Privado se queda igual que la de medición.
- (7) Los 874,70 M² de medición se aumentan en 0,08 M² sobrantes de la zona MC6 para que su edificabilidad sea exactamente 1.110,00 M², según lo expresado en (1), al Espacio Libre Público, que pasa de 874,70 M² a 874,78 M², lo cual implica que la superficie real de ese Espacio Libre Público es 12,22 M² menor que lo expresado en la ficha del PGOU.
- (8) La superficie total medida es de 1.296 M².

Todo lo expresado implica que la disminución de 12 m² del Espacio Libre público (realmente de 12,22 M²) no es que suponga un incremento en las superficies privadas resultantes, sino la medición real de la parcela, por lo que se entiende que debe de

considerarse esa superficie presentada al medirse en los planos provenientes del PGOU.

EN RESUMEN: COMO SE CORRIGIÓ LA DEFICIENCIA CORRESPONDIENTE A ANTERIORES ESCRITOS, SE ESTIMA QUE ESTA CUESTIÓN NO ES UNA DEFICIENCIA AL ESTAR CORREGIDA.

A la cuestión 3ª), del escrito municipal (párrafo 7º del escrito municipal de 8-11-06)

3ª.- Se establecen sobre el Espacio Libre Público únicamente aquellas servidumbres que le son inherentes por su condición.

CONTESTACIÓN A LA CUESTIÓN 3ª.

SE CORRIGIÓ LA DEFICIENCIA CORRESPONDIENTE A ANTERIORES ESCRITOS, POR LO QUE TAL CUESTIÓN NO ES UNA DEFICIENCIA AL ESTAR CORREGIDA.

A la cuestión 4ª), del escrito municipal (párrafo 8º del escrito municipal de 8-11-06)

4ª.- Se mantiene el error al incluir una superficie que debería ser parte de la parcela residencial dentro de la parcela de Espacio Libre Privado, concretamente, una superficie triangular ubicada al sur de la superficie edificable. Si bien en el escrito presentado se ha pretendido dar respuesta a dicha cuestión, en el mismo se hace referencia a una zona distinta de la parcela.

CONTESTACIÓN A LA CUESTIÓN 4ª.

SE CORRIGE ESTA DEFICIENCIA PASANDO LA ZONA TRIANGULAR CON ORDENANZA DE NORMA ZONAL 3, Y ALTURAS CERO, A ACUMULARSE EN SUPERFICIE DE PARCELA A LA PARTE EDIFICABLE EN ALTURA, CON NORMA ZONAL 3 Y SEIS ALTURAS, Y DISMINUYÉNDOSE DEL ESPACIO LIBRE PRIVADO, QUEDANDO DE ESTA FORMA:

EL-Pv: 198,09 M² (Zona de espacio libre privado, propiamente dicho)

NZ-3: 38,13 M² (Zona de Norma Zonal 3, con Altura 0 sobre rasante)

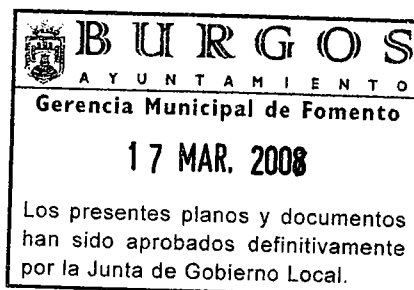
A la cuestión 5ª), del escrito municipal (párrafo 9º del escrito municipal de 8-11-06)

5ª.- Se ha corregido y precisado la descripción de las cargas sobre la parcela de Espacio Libre Privado resultante.



Tel: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



CONTESTACIÓN A LA CUESTIÓN 5ª:

SE CORRIGIÓ LA DEFICIENCIA CORRESPONDIENTE A ANTERIORES ESCRITOS, POR LO QUE TAL CUESTIÓN NO ES UNA DEFICIENCIA AL ESTAR CORREGIDA.

A la cuestión 6ª), del escrito municipal (párrafo 10º del escrito municipal de 8-11-06)

6ª.- En la página 34 del documento se describe el total del costo de urbanización, que asciende a 123.391,26 €. Para determinar el total de los gastos de urbanización habrá que tener en cuenta todo lo contemplado en el artículo 198 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Asimismo, dicho importe total es el que habrá de ser tomado en consideración para el cálculo del aval que garantice la actuación, y el que deberá ser repercutido sobre las parcelas resultantes. En este sentido habrá de corregirse la ficha de la parcela resultante MC-6.

CONTESTACIÓN A LA CUESTIÓN 6ª:

SE CORRIGE LA DEFICIENCIA Y PARA DETERMINAR EL TOTAL DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN SE TIENE EN CUENTA TODO LO CONTEMPLADO EN EL ARTÍCULO 198 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN. ASIMISMO, DICHO IMPORTE TOTAL ES EL QUE HABRÁ DE SER TOMADO EN CONSIDERACIÓN PARA EL CÁLCULO DEL AVAL QUE GARANTICE LA ACTUACIÓN, Y EL QUE DEBERÁ SER REPERCUTIDO SOBRE LAS PARCELAS RESULTANTES. EN ESTE SENTIDO HABRÁ DE CORREGIRSE LA FICHA DE LA PARCELA RESULTANTE MC-6.

A la cuestión 7ª), del escrito municipal (párrafo 11º del escrito municipal de 8-11-06)

7ª.- Se sigue incluyendo la superficie del Espacio Libre Privado a efectos del cómputo de los gastos de urbanización.

CONTESTACIÓN A LA CUESTIÓN 7ª:

SE CORRIGE LA DEFICIENCIA Y SE QUITA LA SUPERFICIE DE ESPACIO LIBRE PRIVADO A EFECTOS DEL CÁLCULO DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN.

A la cuestión 8ª), del escrito municipal (párrafo 12º del escrito municipal de 8-11-06)

8ª.- Se ha incluido plano de parcelas resultantes, así como planos de cada una de las parcelas acompañando a la ficha correspondiente. No obstante, deberán corregirse los mismos para adecuar la delimitación de las parcelas a lo previsto en el Plan General.

CONTESTACIÓN A LA CUESTIÓN 8ª:

SE CORRIGE LA DEFICIENCIA Y SE CAMBIAN LAS FICHAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES, ASÍ COMO LOS PLANOS DE LAS MISMAS PARA ADECUARLAS A LA DELIMITACIÓN DE LO PREVISTO EN EL PGOU.

I.0.6.- 6ª) Modificación al Pº de Actuación por escrito Arqª Munic. de 28/03/07, Salida 10/04/07

Se solicitan 2 cuestiones:

Cuestión 1ª), del escrito de la Arquitecto Municipal (Dña. Aurora Rodríguez)

1.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD ESTABLECIDO POR EL PROYECTO DE ACTUACIÓN EN SU APARTADO II REPARCELACIÓN DE LAS FINCAS
Se da como criterio adjudicar los aprovechamientos correspondientes al Excmo. Ayuntamiento de Burgos en la parcela resultante, sin realizar previa monetarización, conforme el Artº 248 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y si no alcanza la adjudicación de propiedad para la adjudicación de parcelas completas en plena propiedad **los restos deben satisfacerse mediante adjudicación pro indiviso.**

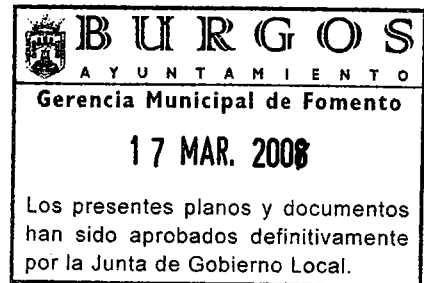
CONTESTACIÓN A LA CUESTIÓN 1ª:

SE CORRIGE LA DEFICIENCIA Y SE CAMBIARÁN LAS FICHAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES, ASÍ COMO LOS PLANOS DE LAS MISMAS PARA ADECUARLAS A LA CUESTIÓN PLANTEADA, REALIZANDO ADJUDICACIÓN PRO INDIVISO ENTRE EL ÚNICO PROPIETARIO PRIVADO Y EL 10% DEL AYUNTAMIENTO, ACLARANDO QUE SE PROPONDRÁ CONVENIO, AL RESPECTO, PARA MONETARIZAR LA PARTE DE LA



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barriestudio@terra.es



PROPIEDAD MUNICIPAL, QUE ES DE UN 10% A FAVOR DE LA PROPIEDAD PRIVADA QUE ES DE UN 90%, AL NO PODER REALIZARSE PARCELA ALGUNA CON EL 10% QUE LE CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO.

SE ACLARA EN LOS APARTADOS:

I.6.2.8.1.- Materialización del aprovechamiento medio del sector

I.6.2.8.1.1.- Compromisos en cuanto a edificación

I.6.2.8.1.2.- Convenio Urbanístico entre Propiedad y Ayuntamiento

Cuestión 2ª), del escrito de la Arquitecto Municipal (Dña. Aurora Rodríguez)

2.- SE HA DE CONSIDERAR EL ARTÍCULO 247 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN PARA LA VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

CONTESTACIÓN A LA CUESTIÓN 2ª:

SE CONSIDERA LA CUESTIÓN Y SE REALIZARÁN LAS ACLARACIONES OPORTUNAS AL RESPECTO.

SE ACLARA EN LOS APARTADOS:

I.6.2.8.3.- Propuesta de Convenio urbanístico. Compromisos complementarios de monetarización del 10% de aprovechamiento municipal.

I.0.7.- 7ª) Modificación al Pº de Actuación por escrito de la Arqº Munic., Salida 10/04/08

Se remite escrito de 10 de abril de 2008, del Sr. Secretario General en el que se aclaran 2 cuestiones:

Cuestión 1ª)

**Escrito de la Arquitecto Municipal del Departamento de Planeamiento
(Dña. Nuria Morán)**

En ese escrito se observan las deficiencias siguientes:

Apartado 1º)

Escrito del apartado 1º

“En cuanto a la parcela de Espacio Libre Público, el técnico redactor afirma que los 12,22 m² de diferencia que se producen entre la documentación presentada y la ficha del Plan General tienen su origen en la medición real sobre la propia cartografía del Plan General, de la cual se desprende que la superficie que se ajusta a dicha cartografía es la del documento presentado y no la señalada en la ficha.”

Contestación al apartado 1º

Se acepta el criterio de la técnico, aclarando que ajustada la medición las superficies quedan así:

PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA POR MEDICIÓN (M²)
ZONA PRIVADA	409,00
ZONA PÚBLICA	887,00
TOTAL	1.296,00

Quedando, según el uso concreto, de la siguiente manera:

PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (M²)	PARCELA POR ZONAS	SUPERFICIE DE PARCELA POR MEDICIÓN (M²)
---------	----------------------------	-------------------	---

PARTE PRIVADA	409,00	ZONA MC-6 (Privada)	185,00
		EL-Pv (Esp. Libre Privado)	224,00
PARTE PÚBLICA	887,00	EL-Pb (Esp. Libre Público)	887,00
TOTAL	1.296,00	TOTAL	1.296,00

Apartado 2º)

Escrito del apartado 2º

“En lo relativo a los gastos de urbanización, se puede observar que en la página 48 de la memoria se calcula el coste de urbanización, aunque no se han tenido en cuenta los gastos generales, el beneficio industrial ni el IVA. Asimismo, en la página 86 se calcula la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación, es decir



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



los gastos de urbanización totales, que, como es natural, superan la cifra calculada en la página 48, ya que incluyen más conceptos, aunque aquí tampoco se han tenido en cuenta los gastos generales, el beneficio industrial ni el IVA. Sin embargo, al repercutir dichos gastos de urbanización sobre las parcelas resultantes, la cifra que se repercute no es coincidente con la calculada en el documento, lo que ya se había puesto de manifiesto en anteriores informes.

Contestación al apartado 2º

En lo relativo a los gastos de urbanización, de la página 48 de la memoria se calcula el coste de urbanización incluyendo en la cifra total los gastos generales, el beneficio industrial y el IVA.

No obstante se repasan los cálculos para que en la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación se consideren los gastos de urbanización totales, haciéndoles coincidir en toda la documentación, e incluyendo todos los conceptos, y teniendo en cuenta los gastos generales, el beneficio industrial ni el IVA.

Apartado 3º)

Escrito del apartado 3º

En la descripción de las parcelas resultantes cabe señalar que, en la parcela NZ.3 (6+0):

- a) La zona edificable linda al sur con Espacio Libre o no edificable de la parcela, no con el Espacio Libre de la Unidad.
- b) Lo que se define como cargas no son tales, ya que la parcela se puede ocupar bajo rasante en su totalidad, sin necesidad de unirse una parte a la otra, puesto que se trata de una única parcela.
- c) Al definir las servidumbres debe señalarse que la parcela es predio dominante de la servidumbre descrita.
- d) El saldo de liquidación provisional no es correcto, ya que no se corresponde con los cálculos efectuados en el propio documento.

Contestación al apartado 3º

En la descripción de la parcela resultante NZ.3 (6+0), se considerará:

Contestación al apartado 3º, punto a)

Respecto al punto a): La zona edificable se aclarará que linda al sur con Espacio Libre o no edificable de la parcela, no con el Espacio Libre de la Unidad.

Contestación al apartado 3º, punto b)

Respecto al punto b): Se cambia el concepto de que lo que se define como cargas no son tales, ya que la parcela se puede ocupar bajo rasante en su totalidad, sin necesidad de unirse una parte a la otra, puesto que se trata de una única parcela.

Contestación al apartado 3º, punto c)

Respecto al punto c): Al definir las servidumbres se señalará que la parcela es predio dominante de la servidumbre descrita.

Contestación al apartado 3º, punto d)

Respecto al punto d): El saldo de liquidación provisional se hará corresponder con los cálculos efectuados en el propio documento.

Apartado 4º)

Escrito del apartado 4º

“ Por otra parte, de acuerdo con el artículo 43 del reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en suelo urbano no consolidado “ los propietarios deben ceder al Municipio los terrenos reservados para la ubicación de las dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a nuevos sistemas generales, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios. Todos lo terreno deben cederse completamente urbanizados, a

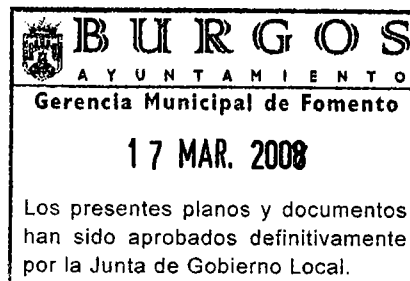
Contestación al apartado 4º

Se tendrá en cuenta lo indicado de que no procede la cesión al Municipio del 10% de la parcela destinada a Espacio Libre Privado, por cuanto no se trata de una dotación urbanística pública, ni de terreno apto para materializar aprovechamiento alguno, y además no se encuentra



Tel: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



completamente urbanizada.

Cuestión 2ª)

Escrito de la Arquitecto Municipal del Departamento Jurídico y del Suelo, de 26 de diciembre de 2007 (Dña. Aurora Rodríguez)

RÉGIMEN DE PROPIEDAD ESTABLECIDO POR EL PROYECTO DE ACTUACIÓN. REPARCELACIÓN DE LAS FINCAS

En lo que afecta al Patrimonio Municipal del Suelo, los aprovechamientos correspondientes al Excmo. Ayuntamiento de Burgos, se adjudicarán en las parcelas lucrativas resultantes sin afección de cargas, servidumbres ni gastos de urbanización, cumpliendo todas las condiciones para del destino de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo recogidos en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León art. 125.

Se consideran sin efecto las referencias que el documento establece en las págs. 36, 37, 52, 62, 63, 82 y 84 y todas las relativas a la monetización del aprovechamiento correspondiente al Excmo. Ayuntamiento de Burgos, 10% del aprovechamiento lucrativo de la unidad de actuación, conforme la normativa urbanística vigente. Pueden considerarse subsanadas estas referencias con lo determinado en la documentación – págs 64 a 70 – del proyecto de Actuación, dado que en cada Ficha de Parcelas Resultantes se recoge la titularidad municipal del 10% de las parcelas NZ3 (6 + 0) y EL-PV, en las que se materializa el aprovechamiento lucrativo de la unidad de actuación, y siempre que sea esta condición de titularidad de las parcelas la que tenga acceso al Registro de la Propiedad.

Igualmente la parcela resultante EL-Pb pasará a titularidad municipal como bien de dominio público, libre de cargas, servidumbres y gastos de urbanización, siendo su procedencia la señalada por la legislación urbanística y el PGOU vigente con destino a dotaciones locales de la unidad de actuación.

Se advierte igualmente que las referencias que el documento hace en su pág. 80 relativas a los gastos complementarios de la actuación referidas a sistema de actuación por cooperación se entienden como errata del documento dado que no consta en la documentación que la administración haya acordado dicho sistema.

CONCLUSIONES:

En lo que afecta al Patrimonio Municipal del Suelo en relación con el documento modificado del Proyecto de Actuación de la Unidad de Ejecución 28.05 “Benedictinas”, y en lo relativo al aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria a la administración actuante, se concluye que el **Proyecto de Actuación, recoge en las fichas de Parcelas Resultantes la titularidad municipal del 10% de las parcelas NZ3 (6+0) y EL-PV, considerando sin efecto las referencias que el documento establece respecto a la monetización del aprovechamiento correspondiente a Excmo. Ayuntamiento de Burgos, y, siempre que sea esta condición de titularidad de las parcelas la que tenga acceso al Registro de la Propiedad**, se entiende se ajusta a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de enero), así como a los criterios de la gerencia de Urbanismo de este Ayuntamiento.

En lo referente a la parcela resultante EL-Pb, se remite a lo considerado en el informe técnico municipal que obra en el expediente y que señala no estar justificada la disminución de los 887,00 m2 de superficie del Espacio Libre Público contemplados en la ficha de la unidad que señala el PGOU vigente y que el documento cifra en una disminución real de 12.22 m2, entendiendo, igualmente que las “... las parcelas resultantes deben configurarse a través del presente Proyecto, de acuerdo con lo señalado en el Plan General, no existiendo por tanto realidad sobre la que medir sino determinaciones contempladas en la ficha de la Unidad que establece claramente la dimensión que ha de resultar para la parcela de Espacio Libre Público” y que la modificación de zonas verdes u otros espacios libres públicos ha de sujetarse a lo dispuesto en el RUCYL, *Artículo 172.- Modificaciones de zonas verdes y otros espacios libres.*

Dicha parcela pasará a titularidad municipal como bien de dominio público, libre de cargas, servidumbres y gastos de urbanización, siendo su procedencia la señalada en la legislación urbanística y el PGOU vigente con destino a dotaciones locales de la unidad de actuación.

Contestación a la Cuestión 2ª

Se tiene en cuenta lo expresado, y en relación con el informe técnico de la Sección de Urbanismo.

1.0.8.- 8ª) Modificación al Pº de Actuación por escrito del Secretario General, con Aprobación Inicial, Salida 20/08/08 y Nº 27.724/08

Cuestión 1ª)

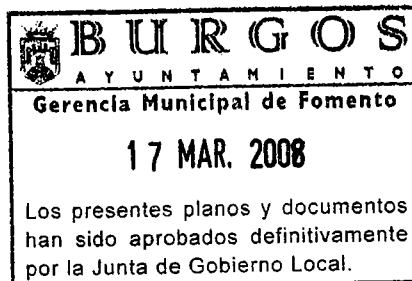
Escrito de 24 de julio de 2008 de la Técnico de Administración General del Departamento Jurídico

Se contesta en el siguiente apartado incluido:



Tel: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



I.7.2.4.- Documentos de garantía de gastos de urbanización y certificación de dominio y cargas de las fincas incluidas en la Unidad

Cuestión 2ª)

Subsanación de cuestiones, advertidos por el Arquitecto Municipal, Dña. Nuria-María Morán Fernández en su Escrito de 22 de julio de 2008.

Se contesta rectificando los datos erróneos en el texto y fichas correspondientes.

I.0.9.- 9ª) Modificación al Pº de Actuación por escrito de la Gerente Municipal de Fomento, Salida 20/11/08 y Nº 39.052/08

Corrección de errores:

Error 1ª)

Se considera error que el Ayuntamiento sea propietario de la parcela EL-Pv:

Contestación: Al tener aprovechamiento bajo la parcela, se estima que debe de obtener el 10% de ese aprovechamiento el Ayuntamiento.

Error 2ª)

La superficie de la parcela resultante EL-PV debe ser 185,87 m², por lo que se corregirá la cantidad de 236,22 m² que figura en Plano 7 y su traslación a las páginas 65,79, 1 y 83 de la Memoria.

Contestación: Se corrige Plano 7 y se traslada a páginas 65, 79, 81 y 83 de la Memoria, correspondientes a las páginas gráficas..

**I.0.10.- 10ª) Modificación al Pº de Actuación por escrito de la Gerente Municipal de Fomento,
Salida 23/12/08 y Nº 42.928/08**

Corrección de error:

Error

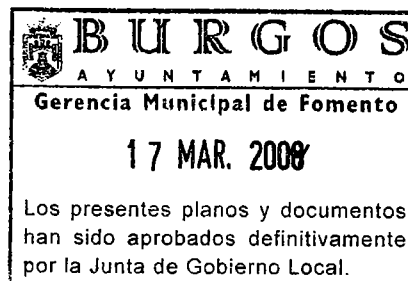
Se considera error que el Ayuntamiento sea propietario de la parcela EL-Pv:

Contestación: Aun cuando por el redactor del Proyecto de Actuación de la U.A.- 28.05 "C/. SAN JOSÉ C/. BENEDICTINAS" PGOU-BURGOS se ha considerado que existe aprovechamiento legal bajo rasante bajo la parcela EL-Pv, y estimar que debe de obtener el 10% de ese aprovechamiento el Ayuntamiento, se renuncia a tal criterio y se sigue lo expresado por la Sra. Gerente Municipal de Fomento, en dos ocasiones, así como en consultas verbales elevadas ante los servicios técnicos de ese Ayuntamiento, conforme al escrito municipal de 22 de diciembre de 2008, con salida de 23 de diciembre de 2008, Fomento, Salida 23/12/08 y Nº 42.928/08, expediente 79/06.- DGF/Eg, cambiando los datos expresados en el Proyecto de Actuación de la parcela EL-Pv.



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



I.1.- Objeto del trabajo. Generalidades

Se redacta el presente Proyecto de Actuación de la U.A. 28.05, C/. San José C/. Benedictinas, a los efectos de establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas en el ámbito de esa U.A..

I.2.- Ubicación de la Unidad de Actuación

Se ubica el presente Proyecto de Actuación de la U.A. 28.05, C/. San José C/. Benedictinas, en el ámbito indicado en los Planos de Clasificación y Calificación del PGOU de Burgos, y ficha de la Unidad de Actuación, envolviendo a la Iglesia y Parroquia de San Pedro de la Fuente, de Burgos, entre sus límites Este, Sur y Oeste, limitándose por la Calle del Emperador, al Norte, Calle Benedictinas de San José, al Sur, y calle frente a atrio de la Iglesia de San Pedro de la Fuente, que une las anteriores, hacia el Oeste.

I.3.- Autor del encargo

El autor del encargo es la empresa mercantil "Edificaciones Sociales de Burgos, S.A.", con anagrama ESBUSA, y domicilio en Plaza de España, nº 1, de Burgos, con domicilio fiscal, y a los efectos de notificaciones, en Plaza de España, nº 1, bajo y 1º, 09005.- Burgos y C.I.F. A09106312, representado por D. Jesús Arranz Acinas, con igual domicilio para estas notificaciones y D.N.I. 12.867.901, datos así presentados en la documentación del contrato de prestación de servicio profesional.

I.4.- Redactor del Proyecto

El Arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León-Este, residente en su Demarcación de Burgos, D. Pedro del Barrio Riaño colegiado Nº 45, en nombre y representación de PEDRO DEL BARRIO, S.LP., inscrita en el registro de sociedades de COACYLE con el número 90.034.

1.5.- Normativa de aplicación

El contenido, tramitación y efectos de este Proyecto de Actuación se atenderá, en estos aspectos, a la normativa del PGOU de Burgos, a todo lo que con carácter general se encuentra regulado en los Artículos 75, 76 y 77 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y 240 a 249 y 257 y 258 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como a todo lo previsto en el Artículo 1.3.2.8.- Proyectos de Actuación del PGOU.

1.6.- Cumplimiento del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Se sigue lo dispuesto en el Artículo 257.- Contenido del Proyecto de Actuación, para que así se considere el cumplimiento de los Artículos 240 a 249, y teniendo en cuenta, además, los Artículos 237.- Delimitación y modificación, y 258.- Aprobación y efectos del Proyecto de Actuación, todos ellos del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1.6.1.- Objeto, contenido y limitaciones (Artículos 237 y 240 del RUCyL)

- **Sobre el Artº 237.1.-**

El presente Proyecto de Actuación sigue la delimitación propuesta en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, para la Unidad de Actuación U.A.28.05 "C/. San José C/. Benedictinas", sector en el que se desarrollan todas las determinaciones urbanísticas de gestión que se presentan en esta documentación.

- **Sobre el Artº 240.1.-**

El presente Proyecto de Actuación es un instrumento de gestión urbanística que tiene por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de la actuación integrada consistente en la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado situado en la superficie delimitada que define el ámbito de la misma, denominado U.A.-28.05 "C/. San José-C/. Benedictinas" del PGOU de Burgos.

- **Sobre el Artº 240.2.-**

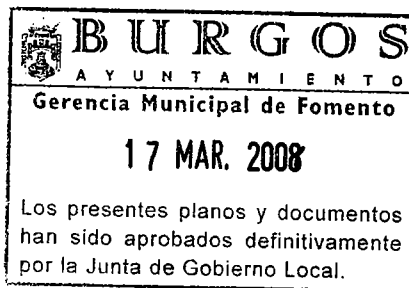
Además se establecen los siguientes grupos de determinaciones:

- a) **Determinaciones Generales**



Tel: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



Se aclara en el apartado:

I.6.2.- Determinaciones generales del Proyecto de Actuación (Artº 241.a) del RUCyL).

b) Determinaciones sobre la urbanización de la unidad de actuación

Se aclara en los apartados:

I.6.3.- Determinaciones básicas sobre urbanización (Artº 242 del RUCyL)

I.6.3.1.-Determinaciones sobre urbanización (Artº 242.1 del RUCyL)

1.6.3.1.1.- Definición técnica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico (Artº 242.1 del RUCyL)

1.6.3.1.2.-Definición económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico (Artº 242.1 del RUCyL)

1.6.3.1.2.1.- Detalle de los gastos de urbanización a realizar (Artº 242.1 del RUCyL)

1.6.3.1.2.1.1) VALORACIONES UNITARIAS:

1.6.3.1.2.1.2) SUPERFICIES AFECTADAS:

1.6.3.1.2.2.- Coste de Urbanización (a los efectos de valoración)

1.6.3.1.2.3.- Distribución de los gastos de urbanización

I.6.3.2.-Bases para la urbanización (Artº 242.2 del RUCyL)

I.6.3.- Determinaciones completas sobre urbanización (Artº 243 del RUCyL)

I.6.4.- Determinaciones completas sobre urbanización (Artº 243 del RUCyL)

c) Determinaciones sobre la reparcelación de las fincas incluidas en la unidad de actuación

Se aclara en los apartados:

I.6.5.- Determinaciones básicas sobre reparcelación (Artº 244 del RUCyL)

I.6.6.- Determinaciones completas sobre reparcelación (Artº 245 del RUCyL)

I.7.- Documentación sobre reparcelación (Artº 249 del RUCyL)

- **Sobre el Artº 240.3.-**

Este Proyecto de Actuación no establece determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento urbanístico, ni suprime o modifica los vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones materiales admisibles señaladas.

I.6.2.- Determinaciones generales del Proyecto de Actuación

(Artº 241.a) del RUCyL)

I.6.2.1.- Sistema de Actuación propuesto

(Artº 241.a) del RUCyL)

A través del presente documento se propone al Ayuntamiento de Burgos acepte la elección del **Sistema de Concierto**, como Especialidad del Proyecto de Actuación, por ser propietario único el de los terrenos de la Unidad de Actuación, aun cuando se exprese en la Ficha de la Unidad de Actuación, que el Sistema de Actuación será el de Compensación, ya que conforme al Artº 256, en relación con el Artº 255 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), la propiedad única, autora del encargo de este Proyecto de Actuación desea gestionar el Suelo Urbano No Consolidado del Sector 28.05, correspondiente a la UA.28.05 del PGOU de Burgos.

Se sigue el Artº 79.- Especialidades del Proyecto de Actuación, de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, en el sentido de que en este **Sistema de Concierto**, además de lo establecido en los Artículos 75 a 77, de esa misma Ley, expuesto en la presente documentación, se aplican las reglas a), b) y c) del los Proyectos de Actuación, expresadas en los mismos.

I.6.2.2.- Identificación del urbanizador propuesto y su representante

(Artº 241.b) del RUCyL)

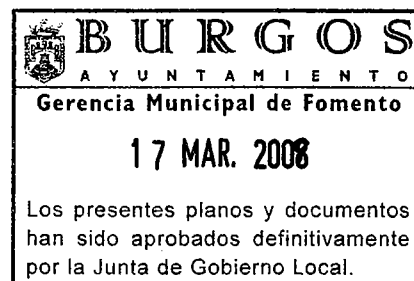
El urbanizador propuesto es el mismo que el autor del encargo, es decir, la empresa mercantil "Edificaciones Sociales de Burgos, S.A.", con anagrama ESBUSA, y domicilio en Plaza de España, nº 1, de Burgos, con domicilio fiscal, y a los efectos de notificaciones, en Plaza de España, nº 1, bajo y 1º, 09005.- Burgos y C.I.F. A09106312, representado por D. Jesús Arranz Acinas, con igual domicilio para estas notificaciones y D.N.I. 12.867.901, datos así presentados en la documentación del contrato de prestación de servicio profesional.

Conforme lo dispuesto en el Artículo 79 de la LUCyL, sobre las especialidades del Proyecto



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



de Actuación en el sistema de Concierto, respecto a acreditar que los terrenos de la unidad, excepto los de uso y dominio público, son propiedad de sus promotores, al no existir varios propietarios, no hay que incluir el convenio en el que garanticen solidariamente la actuación ni que se designe un representante.

Se acredita, pues, que todos los terrenos de la unidad de actuación son propiedad del único promotor, y los de uso y dominio público se cederán al Excmo. Ayuntamiento escrituralmente y siguiendo el procedimiento que legalmente se establezca por esa Administración Local.

I.6.2.3.- Identificación registral y catastral de las fincas incluidas en la Unidad:
(Artº 241.c) del RUCyL)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BURGOS					MUNICIPIO DE BURGOS
IDENTIFICACIÓN REGISTRAL					IDENTIFICACIÓN CATASTRAL
Registro Propiedad	Tomo	Libro	Folio	Finca nº (Inscripción)	Referencia Catastral
Nº1	3.719	424	186	34.894 (2ª)	1481101VM4818S0001RY (*)
Nº 1	3.719	424	188	34.896(2ª)	1481101VM4818S0001RY (*)

Nota: A efectos escriturales y registrales son dos fincas, pero a los efectos catastrales sólo es una finca unión de las anteriores

Referente a los terrenos que participan en el ámbito de esta UA.28.05, que no son de uso y dominio público, se acompañan:

- Certificaciones registrales (con autorización de enajenación por parte del Arzobispado de Burgos)
- Certificación datos catastrales

Existe escritura de compraventa de esos terrenos a favor de ESBUSA por parte de la Parroquia de San Pedro de la Fuente, reconociéndose como único propietario, por lo que a tenor del Artículo 78 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, puede considerarse como sistema de actuación el **sistema de Concierto**, asumiendo el papel de urbanizador.

Al final de las dos Fichas de Fincas Aportadas, del apartado I.6.6.1.- "Determinación

de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación" de la presente documentación, se aclara que la superficie aplicable para ambas fincas escrituradas, considerada como una sola catastral con referencia 1481101VM4818S0001RY, tiene una superficie, según medición de 1.296,00 M², que es la que se considera como superficie aportada en el presente Proyecto de Actuación.

I.6.2.4.- Relación de los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y de los titulares que consten en el Catastro.
(Artº 241.d) del RUCyL)

La propiedad que consta en el Registro de la Propiedad y el titular que consta en el Catastro es único e idéntico, y se refiere a EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, S.A. (ESBUSA) y según consta en los títulos de propiedad que se adjuntan.

Relación de Propietarios:

PROPIEDAD	C.I.F.	DOMICILIO
Edificaciones Sociales de Burgos, S.A. (ESBUSA)	A 09016312	Plaza de España, 1-1º.- Burgos C.P.: 09004
REPRESENTANTE DE LA PROPIEDAD:	D.N.I.	DOMICILIO
D. Jesús Arranz Acinas.	12.888.272-S	C/. Vitoria, nº 4, apartamento 305.- Burgos.- 09004

I.6.2.5.- Documentos de información de la Unidad de Actuación:
(Artº 241.e) del RUCyL)

1.6.2.5.1) Situación: (Artº 241.e) del RUCyL)

Unidad de Actuación U.E.-28.05.- C/. San José C/. Benedictinas, expresada en el Plano Nº 1 de Situación, del presente Proyecto de Actuación de la U.E.-28.05.

1.6.2.5.2) Topografía: (Artº 241.e) del RUCyL)

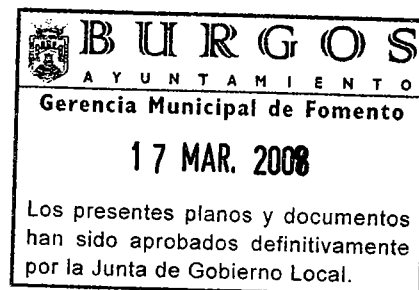
La expresada en el Plano Nº 2 de Información, Topografía, del presente Proyecto de Actuación de la U.E.-28.05", en el que se observa que:

- 1º) Que el punto más elevado se encuentra en el límite con C/. Emperador, con una cota de unos 858,69 Mts.
- 2º) Que el punto más bajo se sitúa en zona de espacio libre al sur de la Iglesia de San Pedro de la Fuente, con cota de unos 855,87 Mts.



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



- 3º) Que en la parte donde se fija la posibilidad de construir un bloque y zona de garajes privados, bajo espacio libre tiene una cota intermedia entre las dos anteriores de unos 857,95 Mts.
- 4º) Que desde la parte más baja del parque con arbolado, al sur de la Iglesia de San Pedro de la Fuente, con cota de unos 855,87 Mts., hasta la vía con la que limita, C/. de Benedictinas de San José, con cota de unos 852,67 Mts., y para salvar su diferencia de cota, se precisa una escalera, pudiendo acceder los minusválidos por la parte de Calle de Emperador hasta esa parte de arbolado.

1.6.2.5.3) Elementos naturales: (Artº 241.e) del RUCyL)

El arbolado trasero a la Iglesia, que mira a C/. Benedictinas de San José, y que se respetará como Espacio Libre Público, expresado en el Plano Nº 3 de Elementos naturales, del presente Proyecto de Actuación de la U.E.-28.05.

1.6.2.5.4) Parcelación: (Artº 241.e) del RUCyL)

Según los datos registrales y catastrales aportados, y expresada en el Plano Nº 4 de Parcelación, del presente Proyecto de Actuación de la U.E.-28.05.

1.6.2.5.5) Construcciones e Instalaciones existentes: (Artº 241.e) del RUCyL)

Existe una pequeña nave, o cobertizo, de 29,66 M², realizada a base de fábrica de piedra y ladrillo, y cobertura de madera con teja cerámica curva árabe rojiza, dentro del denominado terreno urbano 1), o Terreno de servicio parroquial, que está fuera de ordenación, por situarse sobre ella la nueva edificación, que se tendrá en cuenta, a efectos de derribo, como gasto de urbanización, y conforme a lo expresado en el Plano Nº 5 de Construcciones e Instalaciones existentes, del presente Proyecto de Actuación de la U.E.-28.05.

1.6.2.5.6) Planeamiento Urbanístico vigente: (Artº 241.e) del RUCyL)

Según la Ficha Urbanística de la U.A.-28.05, la cual se acompaña, expresado en el Plano Nº 6 de Planeamiento Urbanístico vigente, del presente Proyecto de Actuación de la U.E.-28.05.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS		
FICHA DE UNIDAD DE ACTUACIÓN		
DENOMINACIÓN:	C/. San José C/. Benedictinas	U.E. – 28.05
SUPERFICIE TOTAL:	1.296 m ²	
APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS:	1.110 m ²	

SISTEMAS LOCALES:

	EXISTENTES	PROPUESTOS	DE CESIÓN
RED VIARIA	M ²	0 m ²	0 m ²
ESPACIOS LIBRES	M ²	887 m ²	887 m ²
EQUIPAMIENTOS	M ²	0 m ²	0 m ²
TOTALES	0 m ²	887 m ²	887 m ²

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Remate de la calle Benedictinas de San José y ordenación de los jardines en torno a la Iglesia de San Pedro de la Fuente, cubriendo la medianera existente adosando un cuerpo de edificación.

PLANEAMIENTO:	Plan General
SISTEMA DA ACTUACIÓN:	Compensación
INICIATIVA:	Privada
PROGRAMACIÓN:	I Cuatrienio

OBSERVACIONES:

Norma Zonal 3 Manzana Cerrada.
Conservación del arbolado existente.
Se garantizará el uso público en superficie del espacio libre privado vinculado a la nueva edificación propuesta, permitiéndose su edificación bajo rasante para uso de aparcamiento.
La construcción del aparcamiento permitirá el ajardinamiento en superficie dando continuidad al parque en torno de la iglesia.

1.6.2.6.- Documentos que acrediten que, una vez aprobado el Proyecto, podrá constituirse una garantía de urbanización conforme al artículo 202 por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.

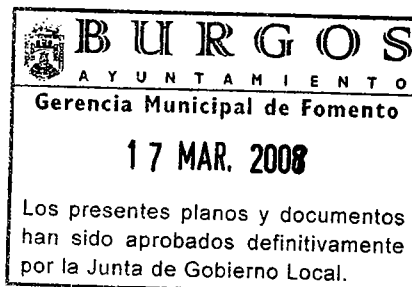
(Artº 241.f) del RUCyL)

Se realizarán por la propiedad autora del encargo todos aquellos documentos que acrediten que, una vez aprobado el Proyecto de Actuación, podrá constituirse una garantía de urbanización conforme al artículo 202 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento, y conforme a como determine el mismo.



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



A los efectos del señalamiento de las garantías que aseguren la ejecución de la actuación, mediante crédito comprometido con cargo a fondos públicos, o mediante prestación de aval o fianza por el urbanizador, se fija que la garantía que asegure la ejecución de la actuación será la prestación de aval o fianza por el urbanizador ante el Ayuntamiento de Burgos, y por el costo proporcional regulado oficialmente al valor de la urbanización de la UA.28.05.

- ***Para cumplir la 1ª cuestión de correcciones a la documentación según lo expuesto en el Apartado 1.0.3.- 3ª) Modificación al Pº de Actuación por escrito Arqª municipal de 29 de julio-05, se aclara que se constituirá el aval con la aprobación inicial, para seguir el procedimiento de tramitación señalado por el informe técnico. Ese aval se presentará por la propiedad anexo a presente Proyecto de Actuación de la U.A. 28.05.***

I.6.2.7.- Fijación de los plazos para la ejecución de la actuación, que no pueden exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

(Artº 241.g) del RUCyL)

Se fija que los plazos para la realización de la actuación sean igual a los fijados en el Artº 1.2.8.- "Deber de ejecutar la ordenación urbanística", del Capítulo 1.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO, del Título I.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL, de las NORMAS URBANÍSTICAS, del Precepto aprobado por ORDEN de 26 de octubre de 2000, de la Consejería de Fomento, sobre la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, relativa a los plazos de edificación y a la delimitación de áreas de tanteo y retracto. No obstante se estará a los plazos que se determinen por parte del Excmo. Ayuntamiento de Burgos, si los mismos fuesen modificados, o si pudieran alterarse legalmente por así considerarlo el municipio.

A partir de la aprobación del Proyecto de Actuación se tendrá seis meses para solicitar licencia de edificación y veinticuatro meses para la ejecución de la edificación, a partir del otorgamiento de la licencia y aprobación del proyecto de ejecución arquitectónico.

I.6.2.8.- Fijación de los compromisos complementarios en cuanto a edificación que, en su caso, haya de asumir el urbanizador, así como de ejecución de dotaciones urbanísticas, afección de inmuebles a fines sociales u otras prestaciones.

(Artº 241.h) del RUCyL)

I.6.2.8.1.- Materialización del aprovechamiento medio del sector

(Artº 241.h) del RUCyL)

Los compromisos complementarios en cuanto a edificación que, en su caso, haya de asumir el urbanizador, se referirán exclusivamente a la materialización del aprovechamiento medio del sector, conforme a lo expresado en el Artº 17.2.b).2º, y Artº 17.3 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

I.6.2.8.2.- Ejecución de dotaciones urbanísticas

(Artº 241.h) del RUCyL)

Las dotaciones urbanísticas se ejecutarán enteramente por el urbanizador, y conforme proyecto de urbanización, consistiendo en la adaptación de los espacios libres públicos, conservando el ambiente de parque del espacio libre público,

Asimismo, y en cumplimiento de la Ficha de la UA.28.05, se garantizará el uso público en superficie del espacio libre privado vinculado a la nueva edificación propuesta, permitiéndose su edificación bajo rasante para uso de aparcamiento. La construcción del aparcamiento permitirá el ajardinamiento en superficie dando continuidad al parque en torno de la iglesia.

I.6.3.- Determinaciones básicas sobre urbanización

(Artº 242 del RUCyL)

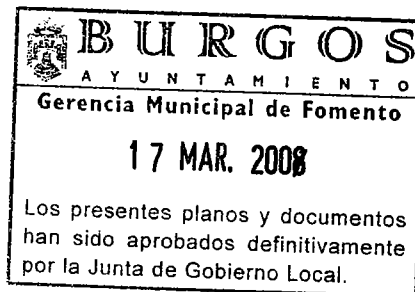
Son las que se realizan en el presente Proyecto de Actuación, consistiendo en:

I.6.3.1.-Determinaciones sobre urbanización



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



(Artº 242.1 del RUCyL)

A su vez divididas en:

1.6.3.1.1.- Definición técnica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico
(Artº 242.1 del RUCyL)

Según el Artº 1.3.2.- "Tipos de Planes y Proyectos", apartado 6.- "Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias", de las Normas Urbanísticas del PGOU de Burgos son:

- A) Definición del diseño de cuantos elementos sean necesarios para la ejecución de las obras, sin modificar las calificaciones y alineaciones establecidas por el planeamiento, y para ello:
- Se seguirá el diseño planificado para los viales y espacios libres del Sector.
 - Se diseñará con los materiales que se fijen por los Servicios Técnicos Municipales, y siguiendo la Normativa existente al respecto.
 - Los materiales que se dispongan en el diseño deberán estar homologados y ser usuales del mercado.
- B) Desglose de las obras de urbanización en los siguientes grupos:
- a) Excavaciones y movimientos de tierras
 - b) Pavimentación del viario
 - c) Red de riego e hidrantes
 - d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales
 - e) Red de distribución de agua
 - f) Red de distribución de energía eléctrica
 - g) Red de gas
 - h) Canalizaciones de telecomunicaciones
 - i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres

- j) Alumbrado público
- k) Otros, como:
 - k.1) Señalización
 - k.2) Amueblamiento urbano
 - k.3) Balizamiento
 - k.4) Semaforización
 - k.5) Sistema de recogida de residuos urbanos

C) Determinación de los gastos de urbanización por el RUCyL

El Artº 198 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aclara la determinación de los gastos de urbanización, y que estarán comprendidos en las valoraciones de la urbanización expresadas en el apartado 1.6.3.1.2.1.1) VALORACIONES UNITARIAS.

Artículo 198

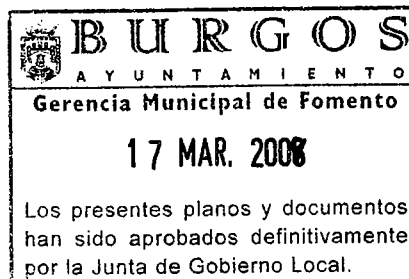
DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

- 1 Son gastos de urbanización todos los que precise la gestión urbanística.
- 2 Entre los gastos de urbanización deben entenderse incluidos al menos los siguientes gastos de ejecución material de la urbanización:
(NOTA: Se presentan exhaustivamente, debiendo adaptarse a las necesidades de la urbanización de esta Unidad de Actuación)
 - a) La ejecución o regularización de las vías públicas previstas en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidas:
 - 1º. La explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras y carriles especiales.
 - 2º. La construcción de las canalizaciones e infraestructuras de los servicios urbanos.
 - 3º. La plantación de arbolado y demás especies vegetales.
 - 4º. La conexión con el sistema general o en su defecto la red municipal de vías públicas.
 - b) La ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos que se prevean en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial, y al menos de los siguientes:
 - 1º. Abastecimiento de agua potable, incluidas las redes de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego, y en su caso de captación, depósito y tratamiento.
 - 2º. Saneamiento, incluidos los sumideros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales, y en su caso las instalaciones de depuración.
 - 3º. Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de transformación, conducción,



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



distribución y alumbrado público.

- 4º Canalización, distribución e instalación de los demás servicios previstos en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial.
- 5º Conexión con el sistema general de servicios urbanos, o en su defecto con los servicios urbanos municipales.

- c) La ejecución o recuperación de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento Urbanístico, entendiéndose incluidos:

1º. La plantación de arbolado y demás especies vegetales.

2º. La jardinería.

3º. El tratamiento de los espacios no ajardinados.

4º. El mobiliario urbano.

- 3. Entre los gastos de urbanización deben entenderse también incluidos los siguientes gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización:

- a) La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística, tales como:

1º Los gastos de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras.

2º. Los gastos derivados de las publicaciones y notificaciones legalmente exigibles.

3º. Los gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad.

4º. Los tributos y tasas correspondientes a la gestión urbanística.

5º. En el sistema de concurrencia, la retribución del urbanizador (no procede en este caso).

- b) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para,

en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución:

- 1º. La extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento.
- 2º. La demolición de construcciones e instalaciones y la destrucción de plantaciones y obras de urbanización.
- 3º. El cese de actividades, incluidos los gastos de traslado.
- 4º. El ejercicio de los derechos de realojo y retorno.

c) La conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

1.6.3.1.2.- Definición económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico (Artº 242.1 del RUCyL)

1.6.3.1.2.1.- Detalle de los gastos de urbanización a realizar

Se concretan en los siguientes apartados, en relación con lo previsto en el Art. 249.3 del RUCyL:

- Coste previsto de la ejecución material de la urbanización
- Conservación y mantenimiento de urbanización hasta su recepción
- Gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión
- Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos

Seguidamente se realiza el cálculo de cada uno de esos apartados

1.6.3.1.2.1.1.- VALORACIONES UNITARIAS:

1.6.3.1.2.1.1.1 Conceptos por los cuales se realizan las valoraciones unitarias

Las valoraciones unitarias y conceptos por los cuales se realizan estas valoraciones unitarias son:

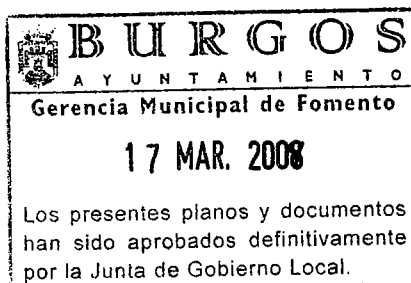
1.6.3.1.2.1.1.1.1.- Valoración unitaria obra urbanización:

Corresponde a los apartados siguientes del Artº 198 del Reglamento de Urbanismo.



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



(NOTA: Se presentan exhaustivamente, debiendo adaptarse a las necesidades de la urbanización de esta Unidad de Actuación)

- 1.- Gastos de urbanización todos los que precise la gestión urbanística.
- 2.- Entre los gastos de urbanización deben entenderse incluidos los siguientes gastos de ejecución material de la urbanización:
 - 2.a) La ejecución o regularización de las vías públicas previstos en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidas:
 - 2.a)1º. La explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras, espacios libres y carriles especiales.
 - 2.a)2º. La construcción de las canalizaciones e infraestructuras de los servicios urbanos.
 - 2.a)3º. La plantación de arbolado y demás especies vegetales, según Proyecto de Urbanización.
 - 2.a)4º. La conexión con el sistema general o en su defecto la red municipal de vías públicas.
 - 2.b) La ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos que se prevean en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial, y al menos de los siguientes:
 - 2.b)1º. Abastecimiento de agua potable, incluidas las redes de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego, y en su caso de captación, depósito y tratamiento.
 - 2.b)2º. Saneamiento, incluidos los sumideros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales, y en su caso las instalaciones de depuración.

2.b)3º Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de transformación, conducción, distribución y alumbrado público.

2.b)4º Canalización, distribución e instalación de los demás servicios previstos en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial.

2.b)5º Conexión con el sistema general de servicios urbanos, o en su defecto con los servicios urbanos municipales.

2.c) La ejecución o recuperación de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidos:

2.c)1º. La plantación de arbolado y demás especies vegetales.

2.c)2º. La jardinería.

2.c)3º. El tratamiento de los espacios no ajardinados.

2.c)4º. El mobiliario urbano.

3. Entre los gastos de urbanización deben entenderse también incluidos los siguientes gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización:

3.a) La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística, tales como:

3.a).1º Los gastos de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras.

3.a).2º. Los gastos derivados de las publicaciones y notificaciones legalmente exigibles.

3.a).3º. Los gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad.

3.a).4º. Los tributos y tasas correspondientes a la gestión urbanística.

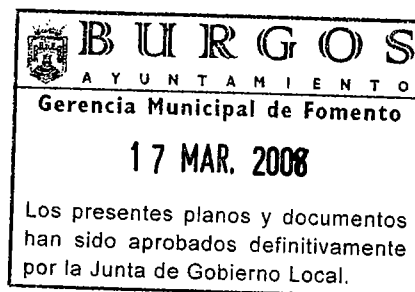
3.a).5º. En el sistema de concurrencia, la retribución del urbanizador.

3.b) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución:



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



3.b).1º. La extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento.

3.b).2º. Se realiza en la **Valoración unitaria del derribo nave**

3.b).3º. Se realiza en los apartados de **Valoración de traslados de enseres nave**
e indemnización por supresión uso nave

3.b).4º. Se realiza en los apartados de **Valoración de traslados de enseres nave**
e indemnización por supresión uso nave

3.c) La conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

1.6.3.1.2.1.1.2.- Valoración unitaria del derribo nave:

3. Entre los gastos de urbanización deben entenderse también incluidos los siguientes gastos

b) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución:

3.b).2º. La demolición de construcciones e instalaciones y la destrucción de plantaciones y obras de urbanización.

1.6.3.1.2.1.1.3.- Valoración de traslados de enseres nave

3. Entre los gastos de urbanización deben entenderse también incluidos los siguientes gastos

b) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución:

3.b).3º. El cese de actividades, incluidos los gastos de traslado.

3.b).4º. El ejercicio de los derechos de realojo y retorno.

1.6.3.1.2.1.1.4.- Valoración indemnización por supresión uso nave

3. Entre los gastos de urbanización deben entenderse también incluidos los siguientes gastos

- b) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución:

3.b).3º. El cese de actividades, incluidos los gastos de traslado.

3.b).4º. El ejercicio de los derechos de realojo y retorno.

1.6.3.1.2.1.2 SUPERFICIES AFECTADAS:

- Superficie de urbanización = 887,00 M²
- Superficie de nave = 29,66 M²

1.6.3.1.2.2.- Costes unitarios de ejecución material

1.6.3.1.2.2.1.- De la obra de Urbanización

- Valoración unitaria obra urbanización = 88,67 €/M²
- Gastos generales (16% S/. Valor Unitario) = 14,19 €/M²
- Beneficio Industrial (6% S/. Valor Unitario) = 5,32 €/M²
- Suma Valor Unitario Contrata obra Urbanización = 108,18 €/M²
- IVA (16% S/ Suma Valor contrata) = 17,31 €/M²
- **Coste unitario de ejecución material de urbanización = 125,49 €/M²**

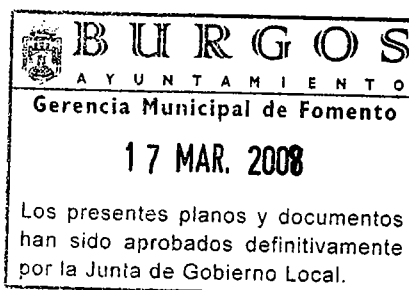
1.6.3.1.2.2.2.- De supresión de nave

- Valoración indemnización por supresión uso nave = 49,18 €/M²
- Gastos generales (16% S/. Valor Unitario) = 7,87 €/M²
- Beneficio Industrial (6% S/. Valor Unitario) = 2,95 €/M²



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



- Suma Valor Unitario Contrata supresión uso nave = 60,00 €/M²
- IVA (16% S/ Suma Valor contrata) = 9,60 €/M²
- **Valoración unitaria ejecuc. mater. supresión uso nave=** 69,60 €/M²

1.6.3.1.2.2.3.- De derribo de nave

- Valoración unitaria del derribo nave = 29,51 €/M²
- Gastos generales (16% S/. Valor Unitario) = 4,72 €/M²
- Beneficio Industrial (6% S/. Valor Unitario) = 1,77 €/M²
- Suma Valor Unitario Contrata derribo nave = 36,00 €/M²
- IVA (16% S/ Suma Valor contrata) = 5,76 €/M²
- **Valoración unitaria ejecuc. mater. derribo nave =** 41,76 €/M²

1.6.3.1.2.2.4.- De traslado de enseres de nave

- Valoración de traslados de enseres nave = 9,84 €/M²
- Gastos generales (16% S/. Valor Unitario) = 1,57 €/M²
- Beneficio Industrial (6% S/. Valor Unitario) = 0,59 €/M²
- Suma Valor Unitario Contrata enseres nave = 12,00 €/M²
- IVA (16% S/ Suma Valor contrata) = 1,92 €/M²
- **Valoración unitaria ejecuc. mater. enseres nave =** 13,92 €/M²

1.6.3.1.2.3.- Obtención coste previsto de la urbanización

El coste previsto de la obra de urbanización se divide en los siguientes capítulos:

- Coste previsto de la ejecución material de la urbanización
- Conservación y mantenimiento de urbanización hasta su recepción
- Gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión
- Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos

1.6.3.1.2.3.1.- Coste previsto de la ejecución material de obra urbanización

(Artº 242 del RUCyL)

El coste previsto de la ejecución material de la obra de urbanización será el resultado de multiplicar la Superficie de cada concepto que entra en la urbanización por el Coste unitario de ejecución material de cada uno de esos conceptos inherentes a la urbanización.

1.6.3.1.2.3.1.1.- De la obra de Urbanización

- Coste unitario de ejecución material de urbanización = 125,49 €/M²
- Superficie de urbanización = 887,00 M²
- Coste previsto de la ejecución material de la urbanización:
 $Vou = 887,00 \text{ M}^2 \times 125,49 \text{ €/M}^2 = 111.309,63 \text{ €}$
- Coste previsto de la ejecución material de la urbanización: 111.309,63 €

1.6.3.1.2.3.1.2.- De derribo de nave

- Valoración unitaria ejecuc. mater. derribo nave = 41,76 €/M²
- Superficie de nave = 29,66 M²
- Coste previsto de la ejecución material de derribo de nave:
 $Vdn = 29,66 \text{ M}^2 \times 41,76 \text{ €/M}^2 = 1.238,60 \text{ €}$
- Coste previsto de la ejecución material de derribo de nave: 1.238,60 €

COSTE PREVISTO DE LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN:

$$Vou = 887,00 \text{ M}^2 \times 125,49 \text{ €/M}^2 = 111.309,63 \text{ €}$$

$$Vdn = 29,66 \text{ M}^2 \times 41,76 \text{ €/M}^2 = 1.238,60 \text{ €}$$

COSTE PREVISTO EJEC. MAT. URBANIZACIÓN: 112.548,23 €

1.6.3.1.2.3.2.- Conservación y mantenimiento urbanización

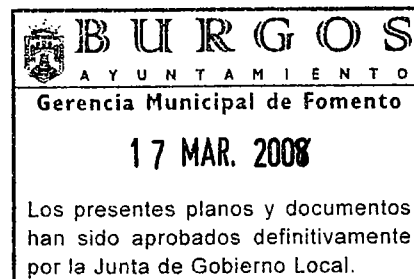
(Artº 242 del RUCyL)

- Conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento (Incluido IVA):
 - Valor de conservación por M² y año:
 - Valoración unitaria de conservación por M².año:
 - Valor conservación: 38,00 €/M².año
 - Honorarios: 6% S/ 38,00 €/M².año = 2,28 €/M².año
 - Suplidos: 1,00 €/M².año



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



- Valor unitario conservación+honorarios y suplidos:	41,28 €/M².año
- Gastos generales (16% S/. Valor Unitario) =	6,60 €/M².año
- <u>Beneficio Industrial (6% S/. Valor Unitario) =</u>	<u>2,48 €/M².año</u>
- Suma Valor unitario conservación+honorarios y suplidos:	50,36 €/M².año
- <u>IVA (16% S/ Suma Valor contrata) =</u>	<u>8,06 €/M².año</u>
- Valor conserv. urbaniz. (+ honorarios+suplidos)=	58,42 €/M².año
- Tiempo de conservación 6 meses =	0,5 años
- Valor total de conservación:	
887,00 M² x 58,42 €/M².año x 0,5 años =	25.909,27 €

CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO URBANIZACIÓN: 25.909,27 €

1.6.3.1.2.3.3.- Gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión (Artº 242 del RUCyL)

Los Gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y por la gestión urbanística y los demás gastos complementarios de la ejecución material de la actuación, se presupuestan en lo que sigue:

- Realización de Proyecto de Actuación, por Concierto y su Adaptación al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: 12.000,00 €
- Gastos de Gestión redactor Proyecto de Cooperación y demás gastos complementarios de la ejecución material al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: 8.000,00 €
- Ajustes de Proyectos de Actuación a directrices municipales, y cambio de la monetización a favor del Ayuntamiento 4.000,00 €
- Realización de Proyecto y dirección obra de catequesis
Parroquia, como gasto complementario previo y acumulable: 12.000,00 €
- SUMA GASTOS ELABORACIÓN INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA Y DEMÁS GASTOS COMPLEMENTARIOS DE LA ACTUACIÓN: 36.000,00 €

- 16 % de IVA: 5.760,00 €

**TOTAL GASTOS ELABORACIÓN INSTRUMENTOS DE
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA Y DEMÁS
GASTOS COMPLEMENTARIOS DE LA ACTUACIÓN:**

41.760,00 €

1.6.3.1.2.3.4.- Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos (Artº 242 del RUCyL)

1.6.3.1.2.3.4.1.- De supresión de nave

- Valoración ejecución material supresión uso nave= **69,60 €/M²**
- Superficie de nave = **29,66 M²**
- Coste previsto de la ejecución material de supresión de nave:
 $V_{sn} = 29,66 \text{ M}^2 \times 69,60 \text{ €/M}^2 =$ **2.064,34 €**
- Coste previsto de la ejecución material de supresión de nave: **2.064,34 €**

1.6.3.1.2.3.4.2.- De traslado de enseres de nave

- Valoración ejecución material enseres nave = **13,92 €/M²**
- Superficie de nave = **29,66 M²**
- Coste previsto de la ejecución material de derribo de nave:
 $V_{tn} = 29,66 \text{ M}^2 \times 13,92 \text{ €/M}^2 =$ **412,87 €**
- Coste previsto de la ejecución traslado enseres nave: **412,87 €**

1.6.3.1.2.3.4.3.- Indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos

$$V_{sn} = 29,66 \text{ M}^2 \times 69,60 \text{ €/M}^2 = 2.064,34 \text{ €}$$

$$V_{tn} = 29,66 \text{ M}^2 \times 13,92 \text{ €/M}^2 = 412,87 \text{ €}$$

**Indemnizaciones a propietarios y
arrendatarios y demás gastos: 2.477,21 €**

INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y

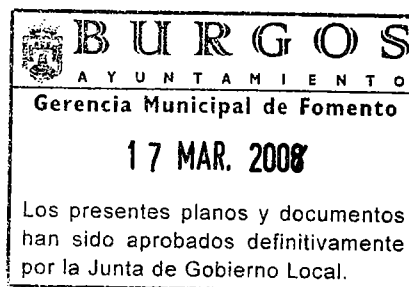
ARRENDATARIOS Y DEMÁS GASTOS: 2.477,21 €

1.6.3.1.2.4.- Coste previsto de la urbanización



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



• COSTE PREVISTO EJEC. MAT. URBANIZACIÓN:	112.548,23 €
• CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO URBANIZACIÓN:	25.909,27 €
• GASTOS ELABORACIÓN INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA Y DEMÁS GASTOS COMPLEMENTARIOS DE LA ACTUACIÓN:	41.760,00 €
• INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS Y DEMÁS GASTOS:	2.477,21 €
TOTAL COSTE PREVISTO DE LA URBANIZACIÓN:	182.694,71 €

(Nota: estos datos se expresan a los efectos de valoración del presente Proyecto de Actuación).

1.6.3.1.2.5.- Distribución de los gastos de urbanización

Que en este caso, y al deberse realizar en proporción al aprovechamiento correspondiente, y al ser único el propietario, le corresponderá al 100%, es decir, los **182.694,71 €**

1.6.3.2.-Bases para la urbanización

(Artº 242.2 del RUCyL)

Las Bases para la Urbanización, que se concretan en:

- a) Plazo para elaborar un Proyecto de Urbanización, que incluya las determinaciones completas sobre urbanización del Artº 243 del RUCyL, como:
(Artº 242.2.a) del RUCyL).
- a.1) Distribución de los gastos de urbanización, que al ser único el propietario, le corresponderá al 100%.

- a.2) Redactar las determinaciones sobre urbanización con la precisión suficiente para poder ser ejecutadas por dirección de técnicos distintos a sus redactores.

- a.3) Disponer esas determinaciones sobre urbanización en los siguientes documentos:

1º.- Memoria descriptiva y justificativa de las obras de urbanización.

2º.- Planos de urbanización que definan los contenidos técnicos de las obras.

3º.- Pliego de condiciones técnicas.

4º.- Mediciones.

5º.- Cuadro de precios.

6º.- Presupuesto.

b) Características técnicas mínimas que deba cumplir el Proyecto de Urbanización
(Artº 242.2.b) del RUCyL).

- b.1) Deberá tener los estudios precisos de las instalaciones y servicios

- b.2) Contendrá los datos de instalaciones y servicios de donde se abastezca

- b.3) Contendrá los puntos o zonas de unión a redes y desagües de los servicios e instalaciones.

- b.4) Dispondrá de la documentación gráfica y escrita suficiente para el desarrollo del proyecto.

c) Estimación justificada del importe total de los gastos de urbanización
(Artº 242.2.c) del RUCyL).

Según lo expuesto en el apartado 1.6.3.1.2.5.- Detalle de los gastos de urbanización a realizar; da un total de **182.694,71 €**

d) Criterios básicos para la contratación de las obras de urbanización.
(Artº 242.2.d) del RUCyL).

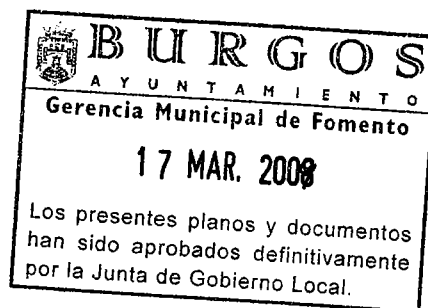
La urbanización la ejecutará la autora del encargo y propietaria única.

Si por cualquier motivo no lo realizase se establecen los siguientes criterios



Tel: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barriostudio@terra.es



para la elección de la empresa que ejecute las obras de urbanización:

- 1º) Empresa constructora del ámbito de Burgos, capital o provincia.
- 2º) Especializada en Obras Públicas.
- 3º) Que tenga disponibilidad de medios técnicos y materiales para la ejecución de la obra.
- 4º) Que presente Plan de Trabajo
- 5º) Que tenga ajustado el precio de la obra conforme a proyecto.
- 6º) Que fije un tiempo de ejecución de la obra de urbanización ajustado a la documentación de planeamiento y gestión.
- 7º) Que presente aval para la ejecución, o retención en partidas.
- 8º) Que contrate las obras a plena satisfacción de la Junta de Compensación o propiedad única.
- 9º) Que pueda aceptarse como empresa Urbanizadora, conforme a los Estatutos.
- 10º) Tener la Junta o propiedad única informe de los técnicos en dirección de las obras de urbanización.
- 11º) Aquellos otros criterios básicos no considerados y, que estando dentro de la legalidad vigente, la Junta o propiedad única estime convenientes para el mejor desarrollo de las obras de urbanización, dadas las circunstancias de mercado, sociales, o de cualquier otro tenor que concurran en el momento de la decisión.

I.6.4.- Determinaciones completas sobre urbanización

(Artº 243 del RUCyL)

No se realizarán determinaciones completas sobre urbanización, habiéndose, no obstante, tenido en cuenta este Artº en la contestación al anterior.

I.6.5.- Determinaciones básicas sobre reparcelación

(Artº 244 del RUCyL)

- Se realizarán determinaciones completas sobre reparcelación, contestándose al Artº 245 siguiente sobre determinaciones completas sobre reparcelación.

Respecto al punto 1 de este artículo 244 del RUCyL se aclara que las fincas aportadas se agruparán para realizar una nueva división conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, con cesión al Municipio de los terrenos destinados a dotaciones urbanísticas públicas, como sistema local de espacios libres, y con adjudicación de las parcelas resultantes al propietario único y al Ayuntamiento.

Respecto al punto 2 de este artículo 244 del RUCyL se aclara que las determinaciones sobre reparcelación tienen, entre otras cuestiones, estas Bases:

- a) El plazo para que el urbanizador elabore el Proyecto de reparcelación, que incluya las determinaciones completas, es exactamente el de elaboración del presente documento, por incluirse en él las determinaciones completas de reparcelación.
- b) El criterio para la definición de los derechos de los propietarios y demás afectados por la reparcelación, así como la valoración y adjudicación de las parcelas resultantes y para la determinación de las compensaciones e indemnizaciones se fijan en la contestación al artículo siguiente, por incluirse las determinaciones completas de reparcelación.

1.6.6.- Determinaciones completas sobre reparcelación

(Artº 245 del RUCyL)

Se establecerán las siguientes determinaciones completas sobre reparcelación, conforme a las reglas establecidas en el RUCyL:

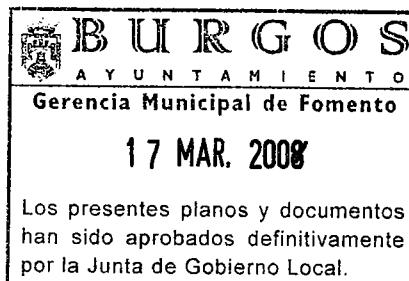
- Artículo 245.- Determinación de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación. (apartado 1.6.6.1.-)
- Artículo 245.a).- Determinación de los terrenos que deben ser objeto de cesión al municipio. (apartado 1.6.6.2.-)
- Artículo 246.- Definición de derechos de los afectados por la reparcelación. (apartado 1.6.6.3.-)
- Artículo 247.- Valoración de las parcelas resultantes de la reparcelación. (apartado 1.6.6.4.-)
- Artículo 248.- Adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación. (apartado 1.6.6.5.-)

Y presentándose según el Artículo 249.- Documentación sobre reparcelación.



Tel: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



**I.6.6.1.- Determinación de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación
(Artº 245.a) del RUCyL)**

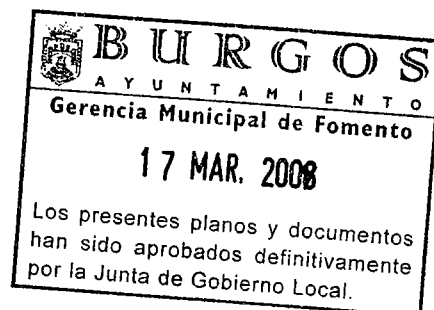
FICHAS DE PARCELAS APORTADAS:

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 28.05 "C/. SAN JOSÉ-C/. BENEDICTINAS" DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U. MUNICIPAL DE BURGOS			
Arquitecto – Urbanista: Pedro del Barrio, S.L. Representado por: D. Pedro del Barrio Riaño		DESCRIPCIÓN DE PARCELAS APORTADAS EN LA UA.28.05 Burgos, 8 de mayo de 2008	FICHA DE PARCELA APORTADA Nº 1
(A)	(B) M²	(C) %	PROPIETARIO
Parcela aportada	Superficie de parcela S/. escritura	% ocupación de parcela	EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, S.A. (ESBUSA).- PLAZA DE ESPAÑA, Nº 1.- BURGOS
Nº 1	778,66	100.00 %	
FORMA		LINDEROS	
Polígono irregular en planta, según plano de fincas resultantes adjunto.		NORTE: C/. Emperador SUR: Patio de los edificios de las Comunidades de Propietarios 7,9 y 11 de C/. Benedictinas de San José ESTE: Edificio de Comunidad Propietarios 7 Bis de C/. Emperador. OESTE: Con Templo Parroquial de S. Pedro de la Fuente.	
CARGAS		Libre de cargas gravámenes, arriendo u ocupación. Contiene un cobertizo, fuera de ordenación de 29,66 M², en planta, que deberá derribarse para ejecutar la U.A. 28.05.	
SERVIDUMBRES		Sin servidumbres.	
TÍTULO		Escritura de compraventa otorgada por "PARROQUIA DE SAN PEDRO DE LA FUENTE" DEL ARZOBISPADO DE BURGOS, a favor de "EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, S. A. "Nº 2290 del Notario de Burgos, D. Juan José Fernández Sáiz	
INSCRIPCIÓN		Finca aportada nº 1, por el propietario nº 1, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de los de Burgos, al Tomo 3.719, Libro 424, folio 186, finca nº 34.894, Inscripción 1ª	
REFERENCIA CATASTRAL		148110vm4818s0001ry	
OBSERVACIONES		Se acompaña escritura de compraventa, común a las fincas aportadas nº 1 y Nº 2, en anexo.	
REFª CATASTRAL		148110VM4818S0001RY	
Superficie escriturada junto a parcela nº 2 : (Parcela nº 1) 778,66 + (Parcela nº 2) 462,58		1.241,24	
=			
Superficie según medición, junto a parcela nº 2		1.296 M²	
Diferencia de superficie de suma de ambas parcelas		+ 54,76 M² (+ 4,41 %)	
ACLARACIÓN		La superficie total afectada en la U.A. 28.05, según medición, es 1.296,00 M². La suma de las superficies de las parcelas escrituradas es de 1.241,24 M², con lo que el exceso de superficie por medición sobre la escriturada es del 4,41%, menor del 5% .S/. Artº 240.3 del RUCyL.	



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es

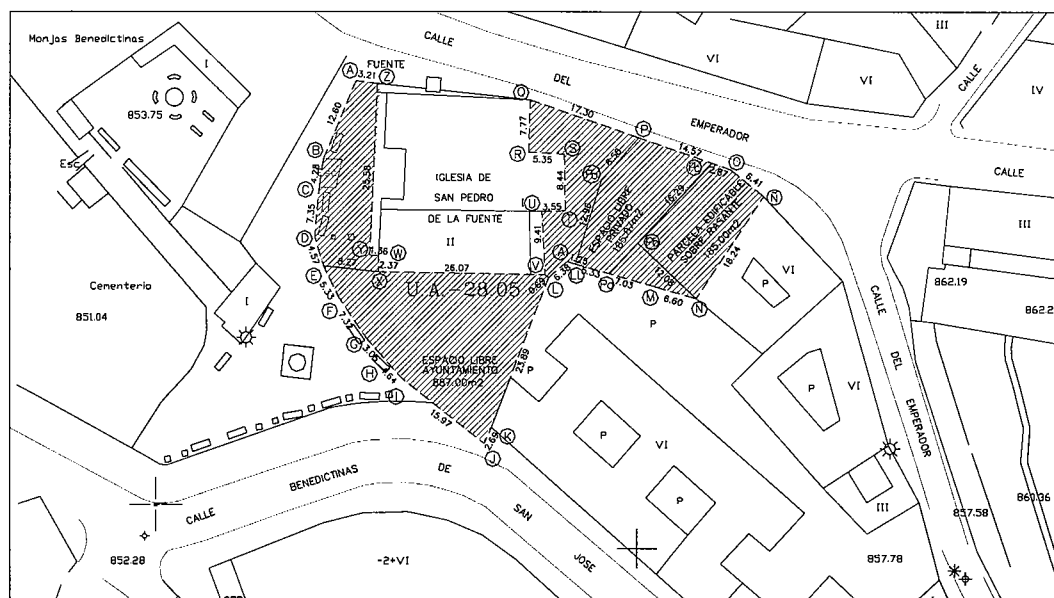


PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 28.05 "C/. SAN JOSÉ-C/. BENEDICTINAS" DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U. MUNICIPAL DE BURGOS			
Arquitecto – Urbanista: Pedro del Barrio, S.L. Representado por: D. Pedro del Barrio Riaño		DESCRIPCIÓN DE PARCELAS APORTADAS EN LA UA.28.05 Burgos, 8 de mayo de 2008	FICHA DE PARCELA APORTADA Nº 2
(A)	(B) M²	(C) %	PROPIETARIO Nº 1
Parcela aportada	Superficie de parcela S/. escritura	% ocupación de parcela	EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, S.A. (ESBUSA).- PLAZA DE ESPAÑA, Nº 1.- BURGOS
Nº 2	462,58	100,00 %	
FORMA		LINDEROS	
Polígono irregular, próximo a Triángulo en planta, según plano de fincas resultantes adjunto.		NORTE: Con Templo Parroquial de S. Pedro de la Fuente. SUR: C/. Benedictinas de San José ESTE: Patio de los edificios de las Comunidades de Propietarios 7, 9 y 11 de C/. Benedictinas de San José OESTE: C/. Benedictinas de San José	
CARGAS		Libre de cargas gravámenes, arriendo u ocupación. Tiene un muro de cerramiento por el Sur, Este y Oeste, fuera de ordenación, que deberá derribarse para ejecutar la U.A. 28.05.	
SERVIDUMBRES		Sin servidumbres.	
TÍTULO		Escritura de compraventa otorgada por "PARROQUIA DE SAN PEDRO DE LA FUENTE" DEL ARZOBISPADO DE BURGOS, a favor de "EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, S. A. "Nº 2290 del Notario de Burgos, D. Juan José Fernández Sáiz	
INSCRIPCIÓN		Finca aportada nº 1, por el propietario nº 1, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de los de Burgos, al Tomo 3.719, Libro 424, folio 186, finca nº 34.894. Inscripción 1ª	
REFª CATASTRAL		148110VM4818S0001RY	
Superficie escriturada junto a parcela nº 2 : (Parcela nº 1)778,66 + (Parcela nº 2) 462,58 =		1.241,24	
Superficie según medición, junto a parcela nº 1		1.296 M²	
Diferencia de superficie de suma de ambas parcelas		+ 54,76 M² (+ 4,41 %)	
ACLARACIÓN		La superficie total afectada en la U.A. 28.05, según medición, es 1.296,00 M². La suma de las superficies de las parcelas escrituradas es de 1.241,24 M², con lo que el exceso de superficie por medición sobre la escriturada es del 4,41%, menor del 5% ,S/. Artº 240.3 del RUCyL.	

CUADRO DE SUPERFICIES DE PARCELAS APORTADAS SEGÚN ESCRITURAS			
Nº PROPIETARIO	NOMBRE PROPIETARIO	Nº FINCA	SUPERFICIE (M²)
1	EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, S.A. (ESBUSA)	1	778,66
1	EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, S.A. (ESBUSA)	2	462,58
SUMA DE FINCAS APORTADAS		1 + 2	1.241,24
CUADRO DE SUPERFICIES DE PARCELAS APORTADAS SEGÚN MEDICIÓN			
Nº PROPIETARIO	NOMBRE PROPIETARIO	Nº FINCA	SUPERFICIE (M²)
SUMA DE FINCAS APORTADAS (COMO ÚNICA CATASTRAL)		1 + 2	1.296,00

I.6.6.2.- Determinación de los terrenos que deben ser objeto de cesión al municipio.(Artº 245.a) del RUCyL)

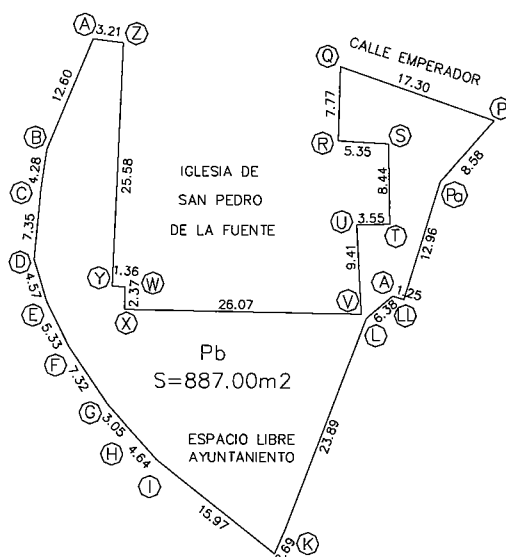
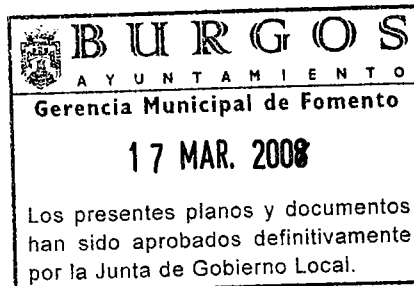
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 28.05 "C/. SAN JOSÉ-C/. BENEDICTINAS" DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U. MUNICIPAL DE BURGOS						
Arquitecto – Urbanista: Pedro del Barrio, S.L. Representado por: D. Pedro del Barrio Riaño		DESCRIPCIÓN DE PARCELAS OTORGADAS. UA.28.05 Burgos, 8 de mayo de 2008		FICHA DE PARCELA RESULTANTE		EL-Pb
(A)	(B) M²	(C) %	(D) M²	PROPIETARIO		
Parcela Otorgada	Superficie de parcela	% ocupación de parcela	Aprovechamº Lucrativo (M²)	AYUNTAMIENTO DE BURGOS.- PLAZA MAYOR, Nº 1.- 09003.- BURGOS.		Ayuntamient o
EL-Pb	887,00	100,00 %	0.00			
ORDENANZA, O NORMATIVA URBANÍSTICA		FORMA		LINDEROS		
Artº 1.6.4. de las Normas Urbanísticas del PGOU de Burgos		Polígono irregular en planta, según plano de fincas resultantes adjunto.		NORTE: C/ Emperador y C/. Benedictinas de San José, y con lado sur de la Iglesia de San Pedro de la Fuente. SUR: C/. Benedictinas de San José. ESTE: Con patio de edificios Comunidades de Propietarios 7,9 y 11 de C/. Benedictinas de San José y Espacio Libre Privado EL-Pv. OESTE: C/. Benedictinas de San José		
PROPIEDAD		NOMBRE PROPIEDAD		PORCENTAJE EN PARCELA		APROVECHAMIENTO
		AYUNTAMIENTO BURGOS		100%		100% del Subsuelo
		AYUNTAMIENTO BURGOS		Por cesión al Municipio.		
CARGAS		Libre de cargas gravámenes, arriendo u ocupación.				
SERVIDUMBRES		Servidumbre, las propias inherentes por su condición de público, como paso, comunicación, e implantación de instalaciones municipales (riego, luz, etc...), y con servidumbre recíproca de paso y comunicación de instalaciones urbanas y servicios complementarios con la parcela de Espacio Libre Público EL-Pb, a nivel de suelo y subsuelo. Conservación arbolado existente.				
PROCEDENCIA		Esta finca procede de los derechos de las fincas aportadas nº 1 y nº 2 por el propietario nº 1, inscritas en el Registro de la Propiedad nº 1 de los de Burgos, la finca nº 1 al Tomo 3.719, Libro 424, folio 186, finca nº 34.894, 1ª; y : números 83.1 y 85, del Polígono 12, y la finca nº 2, al Tomo 3.719, Libro 424, folio 186, finca nº 34.896, 1ª.				
CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LA PARCELA RESULTANTE EL-Pb			CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN BENEFICIOS			0,00%
			CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN GASTOS			0,00%
VALOR PARCELA			CUOTA DE PARTICIPACIÓN		LIQUIDACIÓN PROVISIONAL (EUROS)	
10.644,00 €			100,00 %		0,00 €/M²	





Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



I.6.6.3.- Definición de derechos de los afectados por la reparcelación.

(Artº 245.b) y 246 del RUCyL)

Se seguirán las reglas establecidas en este Artículo:

Regla a): "Los derechos de los propietarios son proporcionales a las superficies de sus fincas de origen respectivas, incluso si eran exteriores a la unidad de actuación."

ACLARACIÓN A LA REGLA a) Para el caso presente al ser el propietario único no tendrá problema, excepto el convenio con el Ayuntamiento por el 10% de aprovechamiento, que deberá monetizarse.

Regla b) En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de los terrenos, debe prevalecer ésta. Si la discordancia se plantea en orden a la titularidad de derechos, dado que la resolución del conflicto corresponde a los Tribunales, el Proyecto de Actuación debe limitarse a constatar que la titularidad es dudosa o litigiosa, según proceda, asumiendo el Ayuntamiento la representación de los derechos e intereses de esas titularidades durante la tramitación del Proyecto de Actuación, salvo convenio entre las partes interesadas.

ACLARACIÓN A LA REGLA b) Para el caso presente al ser el propietario único no tendrá el problema de discordancia.

Regla c) Los propietarios de las obras de urbanización que puedan ser conservadas por resultar conformes con el planeamiento urbanístico y útiles para la ejecución de la actuación tienen derecho a ser indemnizados según el coste de reposición de las obras, corregido según su antigüedad y estado de conservación y con independencia del valor del suelo.

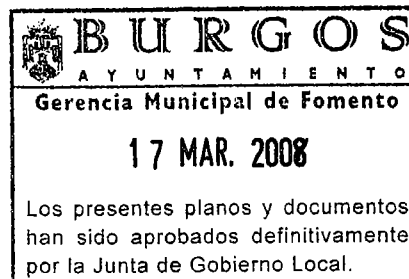
ACLARACIÓN A LA REGLA c) Para el caso presente al ser el propietario único no existe ese problema.

Regla d) Los propietarios de las construcciones y obras de urbanización existentes que no puedan ser conservadas tienen derecho a ser indemnizados según su coste de reposición, corregido según su



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



antigüedad y estado de conservación y con independencia del valor del suelo. Asimismo los propietarios de las instalaciones y plantaciones existentes que no puedan ser conservadas tienen derecho a ser indemnizados conforme a lo dispuesto para su valoración en la legislación sobre expropiación forzosa y en la legislación sectorial aplicable, y de forma subsidiaria según las normas de Derecho Administrativo, Civil y Fiscal aplicables, y con independencia del valor del suelo. A tal efecto se entiende que no pueden ser conservadas las construcciones, instalaciones, plantaciones y obras de urbanización que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

- 1ª. Que sea imprescindible su eliminación para ejecutar la actuación.
- 2ª. Que queden emplazadas en una parcela resultante que no se adjudique a su propietario.
- 3ª. Que estén destinadas a usos prohibidos en el planeamiento urbanístico vigente.
- 4ª. Que hayan sido declaradas fuera de ordenación por el planeamiento urbanístico vigente.
- 5ª. Que sean disconformes con el planeamiento urbanístico y el aprovechamiento permitido por el planeamiento sobre la parcela resultante en la que queden emplazadas sea superior o inferior en más de un 15 por ciento al que corresponda a su propietario.

ACLARACIÓN A LA REGLA d) Para el caso presente al ser el propietario pagará y cobrará el derribo, el traslado de enseres y la supresión de uso de esa nave de 29,66 M², con un valor de 1.238,60 €, para el derribo, incluyendo gastos generales e IVA, y según lo expuesto en el presente Proyecto de Actuación, y en los apartados siguientes:

1.6.3.1.2.1.1.- VALORACIONES UNITARIAS:

1.6.3.1.2.1.1.1.2.- Valoración unitaria del derribo nave:

1.6.3.1.2.2.- Costes unitarios de ejecución material

1.6.3.1.2.2.3.- De derribo de nave

1.6.3.1.2.3.1.2.- De derribo de nave

y que participan en los gastos de urbanización de esta forma:

- Valoración unitaria ejecuc. mater. derribo nave = 41,76 €/M²
- Superficie de nave: 29,66 M²
- Derribo nave: $V_{dn} = 29,66 \text{ M}^2 \times 41,76 \text{ €/M}^2 = 1.238,60 \text{ €}$

Regla e) Las reglas establecidas en la letra anterior son también aplicables para determinar las indemnizaciones a las que tienen derecho los titulares de servidumbres, cargas, derechos reales, derechos de arrendamiento y demás derechos que deban extinguirse por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico.

ACLARACIÓN A LA REGLA e) Para el caso presente al ser el propietario pagará y cobrará el traslado de enseres y la supresión de uso de esa nave de 29,66 M², con un valor de 412,87 € para los traslados y 2.064,34 € por la supresión de uso de la nave, y según lo expuesto en el presente Proyecto de Actuación, y en los apartados siguientes:

1.6.3.1.2.1.1.- VALORACIONES UNITARIAS:

1.6.3.1.2.1.1.1.- Conceptos por los cuales se realizan las valoraciones unitarias

1.6.3.1.2.1.1.1.3.- Valoración de traslados de enseres nave

1.6.3.1.2.2.- Costes unitarios de ejecución material

1.6.3.1.2.2.2.- De supresión de nave

1.6.3.1.2.2.4.- De traslado de enseres de nave

1.6.3.1.2.3.4.- Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos

1.6.3.1.2.3.4.1.- De supresión de nave

1.6.3.1.2.3.4.3.- Indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos

1.6.3.1.2.3.4.2.- De traslado de enseres de nave

$$\text{Traslados nave: } V_{tn} = 29,66 \text{ M}^2 \times 13,92 \text{ €/M}^2 = 412,87 \text{ €}$$

$$\text{Supresión uso nave: } V_{sn} = 29,66 \text{ M}^2 \times 69,60 \text{ €/M}^2 = 2.064,34 \text{ €}$$

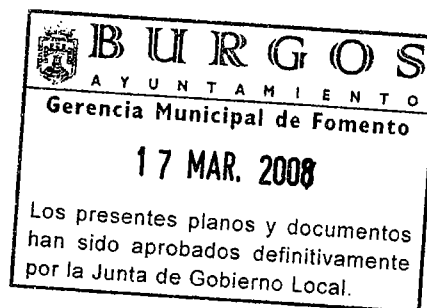
Regla f) Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, aunque no se les mencione, mantienen sus derechos y resultan adjudicatarios en el mismo concepto en que lo eran anteriormente por aplicación del principio de subrogación real.

ACLARACIÓN A LA REGLA b) Para el caso presente no tendrá ese problema.



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



I.6.6.4.- Valoración de las parcelas resultantes de la reparcelación. (Artº 245.c) y 247 del RUCyL)

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES (Artº 247 del RUCyL)

Conforme al Artº 247 del RUCyL, la valoración de las parcelas resultantes de la reparcelación debe realizarse con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación, de acuerdo con las siguientes reglas en el marco de lo dispuesto sobre valoraciones en la legislación del Estado:

- a) Como regla general, la valoración se determina aplicando al aprovechamiento permitido por el planeamiento sobre cada parcela resultante, el valor básico de repercusión recogido en las ponencias de valores catastrales vigentes.
- b) En caso de inexistencia de los valores de las ponencias catastrales, o cuando los mismos sean manifiestamente incongruentes con la realidad del mercado inmobiliario, la valoración se determina aplicando los valores de repercusión obtenidos por el método residual, e introduciendo en caso necesario coeficientes de ponderación relativo al uso y la tipología edificatoria de la parcela resultante.

METODOLOGÍA DE LA VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES (Artº 245.c) y Artº 247 del RUCyL)

Siguiendo lo especificado en el Artº 247 del RUCyL, se ha consultado ante el Servicio de Hacienda de la Junta de Castilla y León, en Burgos, los valores que las ponencias catastrales fijan para la zona de la delimitación de esta Unidad de Actuación 28.05, "C/. SAN JOSÉ C/. BENEDICTINAS" PGOU-BURGOS, habiendo obtenido, por parte del Jefe de la Sección de valoraciones catastrales, el Arquitecto D. José Ramón Baldó Levy, que **esos valores de las ponencias catastrales está obsoletos, y que debe de aplicarse el método residual**, por lo que dadas las características de las parcelas resultantes, y considerando la existencia de

incongruencia de los valores de las ponencias catastrales con la realidad del mercado inmobiliario, se realiza la valoración atendiendo a los siguientes criterios:

- A) Aplicando el **valor de repercusión obtenido por el método residual**, al aprovechamiento permitido por el planeamiento sobre cada parcela resultante.
- B) Se introducirán los coeficientes de ponderación relativos al uso y tipología edificatoria de la parcela resultante, conforme a la normativa sobre valoración catastral.

Método Residual

Está basado en los principios del valor residual y del mayor y mejor uso.

Su aplicación permite determinar el valor de un terreno edificable (o de un inmueble a rehabilitar), como el precio más probable que, en el momento de la tasación, pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio, que lo comprara y aprovechara su mayor y mejor uso.

Dentro de los dos procedimientos para obtener el valor de mercado por el Método Residual, y que son:

1.- Análisis de inversiones con valores esperados (Método Residual Dinámico)

Utilizando la fórmula siguiente:

$$F = \sum E_j / (1+t)^{t_j} - \sum S_k / (1+i)^{t_k} \quad (1)$$

2.- Análisis de inversiones con valores actuales (Método Residual Estático)

Utilizando la fórmula siguiente:

$$F = VM \times (1 - b) - \sum C_i \quad (2)$$

Se elige este último procedimiento por estimar que por el tiempo que ha de transcurrir en el proceso de aprobación y edificación de las parcelas del sector, se ajusta más el valor de repercusión obtenido por el método residual estático, al aprovechamiento permitido por el planeamiento sobre cada parcela resultante, que si se aplicase el sistema dinámico, todo ello por la posible fluctuación de la Tasa Libre de riesgo, como rentabilidad media de la Deuda del Estado, normalmente con vencimiento entre dos y seis años.

Así, pues, la fórmula de obtención del valor de reposición, como valor de mercado de



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



la parcela será:

$$F = VM \times (1 - b) - \sum Ci \quad (2)$$

Siendo:

F = Valor del terreno o del inmueble a rehabilitar

VM = Valor de mercado del inmueble terminado

b = Margen de beneficio del promotor en tanto por uno

Ci = Cada uno de los costes y gastos necesarios considerados

Esta fórmula se ha obtenido aplicando la fórmula general de promociones inmobiliarias:

$$Vv = Vs + Vc + G + B$$

En donde:

Vv = VM (Valor en Venta)

Vs = F (valor del Solar)

Vc + G = $\sum Ci$ (Coste de la Construcción + otros gastos de promoción)

B = Vv x b (beneficio expresado en tanto por uno)

Sustituyendo los valores en la fórmula (2) tenemos:

$$VM = F + \sum Ci + VM \times b$$

De donde:

F = VM – VM x b - $\sum Ci$, dando:

$$F = VM \times (1 - b) - \sum Ci \quad (2)$$

Valoración de la parcelas resultantes

VALORACIÓN DE LA PARCELA RESIDENCIAL

PARTE NZ.3 DE 6 ALTURAS

Valor en venta de M² vivienda tipo (con p.p. de bajos, garaje y trastero), incluyendo gastos generales, beneficio industrial, IVA y suplidos inherentes a ese valor unitario:

$$Vv = 2.103,54 \text{ €/M}^2$$

Superficie construida estimada para bajos:

Según estudio realizado:

- Local 1: 47,19 M²
- Local 2: 17,52 M²

Suma Locales: 64,71 M²

Edificación computable máxima: 1.110,00 M²

$$\text{Superficie para viviendas: } 1.110,00 \text{ M}^2 - 64,71 \text{ M}^2 = 1.045,29 \text{ M}^2$$

Vivienda tipo: 100 M²/Viv. tipo

$$\text{Nº de viviendas tipo: } 1.045,29 \text{ M}^2 / 100 \text{ M}^2/\text{Viv. tipo} = 10,4529 \text{ viv. tipo}$$

Valor en venta de la parcela residencial (VM):

$$VM = \text{Superficie de Viv. tipo} \times Vv$$

$$1.045,29 \text{ M}^2 \times 2.103,54 \text{ €/M}^2 = 2.198.809,33 \text{ €}$$

$$VM = 2.198.809,33 \text{ €}$$

ΣCi (Coste de la Construcción + otros gastos de promoción, gastos generales, beneficio industrial e IVA)

COSTES UNITARIOS: (Aplicables a las superficies de cada coste), incluyendo gastos generales, beneficio industrial, IVA y suplidos inherentes a ese valor unitario:

$$\text{Coste de la Construcción} = 720,00 \text{ €/M}^2$$

$$\text{Otros gastos de promoción (estimados en 25\% Cc)} = 108,18 \text{ €/M}^2$$

$$\text{Superficie a efectos de promoción} = 1.110,00 \text{ M}^2$$

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:

Edificación sobre rasante (s/. estudio: con sótano y elementos comunes): 1.730,08 M²

GASTOS DE PROMOCIÓN (a los efectos de valoración)

$$Gp = 108,18 \text{ €/M}^2 \times 1.110,00 \text{ M}^2 = 120.079,80 \text{ €}$$

REPERCUSIÓN DE GASTOS DE PROMOCIÓN EN EDIFICACIÓN:

$$120.079,80 \text{ €} / 1730,08 \text{ M}^2 = 69,41 \text{ €/M}^2$$

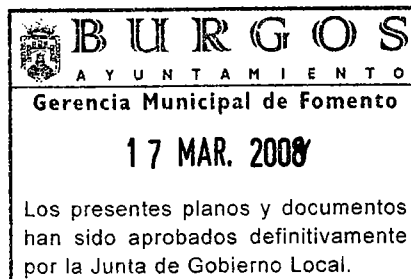
COSTES UNITARIOS: (Aplicables a la superficie construida de edificación residencial)

$$\text{Coste de la Construcción} = 720,00 \text{ €/M}^2$$



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



Repercusión de gastos de promoción en edificación = 69,41 €/M²

$\Sigma Ci = Cc + Gp = 789,41 \text{ €/M}^2$

$\Sigma Ci = 789,41 \text{ €/M}^2 \times 1.730,08 \text{ M}^2 = 1.365.742,45 \text{ €}$

BENEFICIO (Estimado): 15% de VM

b = 0,15 (expresando el beneficio en tanto por uno)

$F = VM \times (1 - b) - \Sigma Ci \quad (2)$

VM = 2.198.809,33 €

(1-b) = 1-0,15 = 0,85

$\Sigma Ci = 1.365.742,45 \text{ €}$

$F = 2.198.809,33 \text{ €} \times 0,85 - 1.365.742,45 \text{ €} = 503.245,48 \text{ €}$

Siendo la Superficie de la parcela es de: 185,00 M²

Es decir, que por M² se valora en: $503.245,48 \text{ €} / 185,00 \text{ M}^2 = 2.728,25 \text{ €/M}^2$

Valoración de la parcela residencial, parte NZ.3 de 6 alturas: 503.245,48 €

VALORACIÓN DE LA PARCELA RESIDENCIAL

PARTE NZ.3, DE 0 ALTURAS

Valor en venta de M² construido de garaje y trastero, con p.p. de accesos), incluyendo gastos generales, beneficio industrial, IVA y suplidos inherentes a ese valor unitario:

Vv = 756,20 €/M²

Superficie construida estimada para sótano: 38,13 M²

Edificación computable máxima bajo rasante: 38,13 M²

Valor en venta de la parcela NZ.3, de 0 alturas (VM):

VM = Edificabilidad máxima bajo rasante x Vv

$VM = 38,13 \text{ M}^2 \times 756,20 \text{ €/M}^2 = 28.833,91 \text{ €}$

VM = 28.833,91 €

ΣCi (Coste de la Construcción (Cc)+ otros gastos de promoción (Gp))

COSTES UNITARIOS:

Coste de la Construcción =	420,70 €/M ²
<u>Gastos de promoción y varios = (estimados en 10% Cc):</u>	<u>42,07 €/M²</u>
$\Sigma Ci = Cc + G =$	462,77 €/M ²

COSTES DE CONSTRUCCIÓN (Aplicados a las superficies del coste unitario)

$$\Sigma Ci (Cc+Gp) \times \text{Edificabilidad máxima bajo rasante} = 462,77 \text{ €/M}^2 \times 38,13 \text{ M}^2 = 17.645,42 \text{ €}.$$

BENEFICIO (Estimado): 15% de VM

b = 0,15 (expresando el beneficio en tanto por uno)

$$F = VM \times \text{Edif.} \times (1 - b) - \Sigma Ci \times \text{Edif.} \quad (2)$$

$$VM = 28.833,91 \text{ €}$$

$$(1-b) = 1-0,15 = 0,85$$

$$\Sigma Ci = 462,77 \text{ €/M}^2$$

$$\Sigma Ci \times \text{Edificabilidad máxima bajo rasante} = 462,77 \text{ €/M}^2 \times 38,13 \text{ M}^2 = 17.645,42 \text{ €}.$$

$$F = 28.833,91 \text{ €} \times 0,85 - 17.645,42 \text{ €} = 24.508,82 - 17.645,42 \text{ €} = 6.863,40 \text{ €}$$

$$\text{Es decir, que por M}^2 \text{ se valora en: } 6.863,40 \text{ €} / 38,13 \text{ M}^2 = 179,29 \text{ €/M}^2$$

Valoración de la parcela residencial, parte NZ.3 de 0 alturas: 6.863,40 €

VALORACIÓN DE LA PARCELA RESIDENCIAL

PARTES NZ.3, DE 6 + 0 ALTURAS

Valoración de la parcela residencial, parte NZ.3 de 6 alturas: 503.245,48 €

Valoración de la parcela residencial, parte NZ.3 de 0 alturas: 6.863,40 €

Valoración de la parcela residencial, total NZ.3 de 6 + 0 alturas: 510.108,88 €

$$\text{Superficie de la parte NZ.3 de 6 alturas: } 185,00 \text{ M}^2$$

$$\text{Superficie de la parte NZ.3 de 0 alturas: } 38,13 \text{ M}^2$$

$$\text{Superficie total de la NZ.3 de 6 + 0 alturas: } 223,13 \text{ M}^2$$

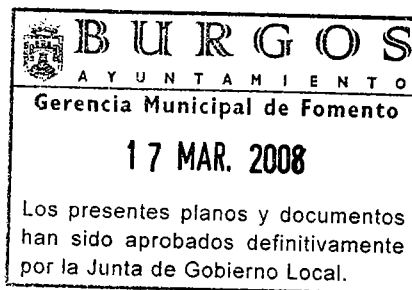
$$\text{Es decir, que por M}^2 \text{ se valora en: } 510.108,88 \text{ €} / 223,13 \text{ M}^2 = 2.286,15 \text{ €/M}^2$$

Valoración de la parcela residencial, total NZ.3 de 6 + 0 alturas: 510.108,88 €



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



VALORACIÓN DE LA PARCELA DE ESPACIO LIBRE PRIVADO, EL-PV

Valor en venta de M² construido de garaje y trastero, con p.p. de accesos), incluyendo gastos generales, beneficio industrial, IVA y suplidos inherentes a ese valor unitario:

$$Vv = 756,20 \text{ €/M}^2$$

$$\text{Superficie de EL-Pv: } 185,87 \text{ M}^2$$

$$\text{Edificación computable máxima bajo rasante: } 185,87 \text{ M}^2$$

Valor en venta de la parcela NZ.3, de 0 alturas (VM):

$$VM = \text{Edificabilidad máxima bajo rasante} \times Vv$$

$$VM = 185,87 \text{ M}^2 \times 756,20 \text{ €/M}^2 = 140.554,89 \text{ €}$$

$$VM = 140.554,89 \text{ €}$$

ΣCi (Coste de la Construcción (Cc), incluyendo gastos generales, beneficio industrial, IVA y suplidos inherentes + otros gastos de promoción (Gp))

COSTES UNITARIOS:

$$\text{Coste de la Construcción} = 420,70 \text{ €/M}^2$$

$$\text{Gastos de promoción y varios} = (\text{estimados en } 10\% \text{ Cc}): 42,07 \text{ €/M}^2$$

$$\Sigma Ci = Cc + G = 462,77 \text{ €/M}^2$$

COSTES DE CONSTRUCCIÓN (Aplicados a las superficies del coste unitario)

$$\Sigma Ci (Cc+Gp) \times \text{Edificabilidad máxima bajo rasante} = 462,77 \text{ €/M}^2 \times 185,87 \text{ M}^2 = 86.015,06 \text{ €}.$$

BENEFICIO (Estimado): 15% de VM

b = 0,15 (expresando el beneficio en tanto por uno)

$$F = VM \times \text{Edif.} \times (1 - b) - \Sigma Ci \times \text{Edif.} \quad (2)$$

$$VM = 140.554,89 \text{ €}$$

$$(1-b) = 1-0,15 = 0,85$$

$$\Sigma Ci = 462,77 \text{ €/M}^2$$

$$\Sigma Ci \times \text{Edificabilidad máxima bajo rasante} = 462,77 \text{ €/M}^2 \times 185,87 \text{ M}^2 = 86.015,06 \text{ €}.$$

$$F = 140.554,89 \text{ €} \times 0,85 - 86.015,06 \text{ €} = 119.471,66 - 86.015,06 \text{ €} = 33.456,60 \text{ €}.$$

Es decir, que por M² se valora en: $33.456,60 \text{ €} / 185,87 \text{ M}^2 = 180,00 \text{ €/M}^2$

Valoración de la parcela de Espacio Libre Privado, EL – Pv: 33.456,60 €.

VALORACIÓN DE LA PARCELA DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO, EL-Pb

Se estima en 1/15 del valor por m² de la parcela de Espacio Libre Privado, EL-Pv, por carecer de aprovechamiento.

Superficie EL-Pb: 887,00 M²

Valoración por M² de parcela de Espacio Libre Privado (EL-Pv) = 180,00 €/M²

Valoración por M² de parcela de Espacio Libre Público (EL-Pb)=

$1/15 \times 180 \text{ €/M}^2 = 12,00 \text{ €/M}^2$

Valor total de parcela EL-Pb = $12,00 \text{ €/M}^2 \times 887,00 \text{ M}^2 = 10.644,00 \text{ €}$

Valoración de la parcela de Espacio Libre Público, EL-Pb = 10.644,00 €

VALORACIÓN UNITARIA DE PARCELA DE VIALES

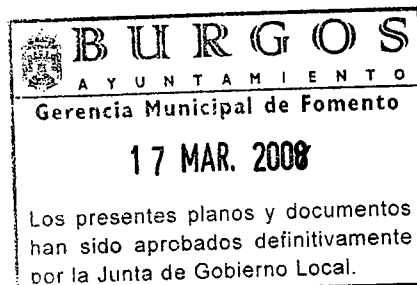
No existen viales en esta U. A. 28.05.

I.6.6.5.- Adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación.
(Artº 245.d) y 248 del RUCyL)



Tel: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



FICHAS DE PARCELAS RESULTANTES

CUADRO DE SUPERFICIES DE PARCELAS RESULTANTES			
Nº PROPIETARIO	NOMBRE PROPIETARIO	Nombre FINCA	SUPERFICIE (M²)
1 + Ayuntº (10%)	EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, S.A. (ESBUSA)	NZ.3.6 alturas	185,00
1 + Ayuntº (10%)	EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, S.A. (ESBUSA)	NZ.3.0 alturas	38,13
1 + Ayuntº (10%)	EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, S.A. (ESBUSA)	NZ.3 (6 + 0)	223,13
1	EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, S.A. (ESBUSA)	EL-Pv	185,87
Ayuntº	AYUNTAMIENTO DE BURGOS	EL-Pb	887,00
SUMA TOTAL DE SUPERFICIES RESULTANTES			1.296,00

NOTA: Las zonas sombreadas son datos parciales, no sumándose para la totalidad de las superficies.

CUADRO DE VALORACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES			
Nº PROPIETARIO	NOMBRE PROPIETARIO	Nombre FINCA	VALOR €
1 + Ayuntº (10%)	EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, S.A. (ESBUSA)	NZ.3.6 alturas	503.245,48 €
1 + Ayuntº (10%)	EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, S.A. (ESBUSA)	NZ.3.0 alturas	6.863,40 €
1 + Ayuntº (10%)	EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, S.A. (ESBUSA)	NZ.3 (6 + 0)	510.108,88 €
1	EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, S.A. (ESBUSA)	EL-Pv	33.456,60 €.
Ayuntº	AYUNTAMIENTO DE BURGOS	EL-Pb	10.644,00 €
SUMA TOTAL DE SUPERFICIES RESULTANTES			554.209,48 €

NOTA: Las zonas sombreadas son datos parciales, no sumándose para la totalidad de las superficies.

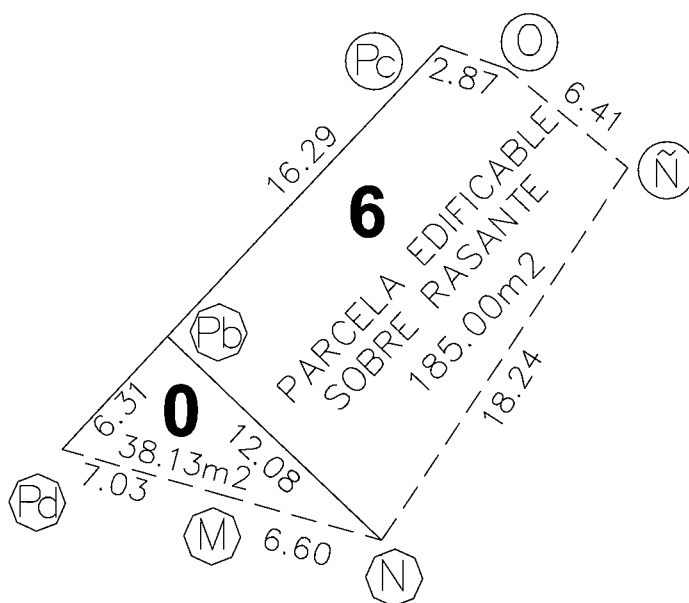
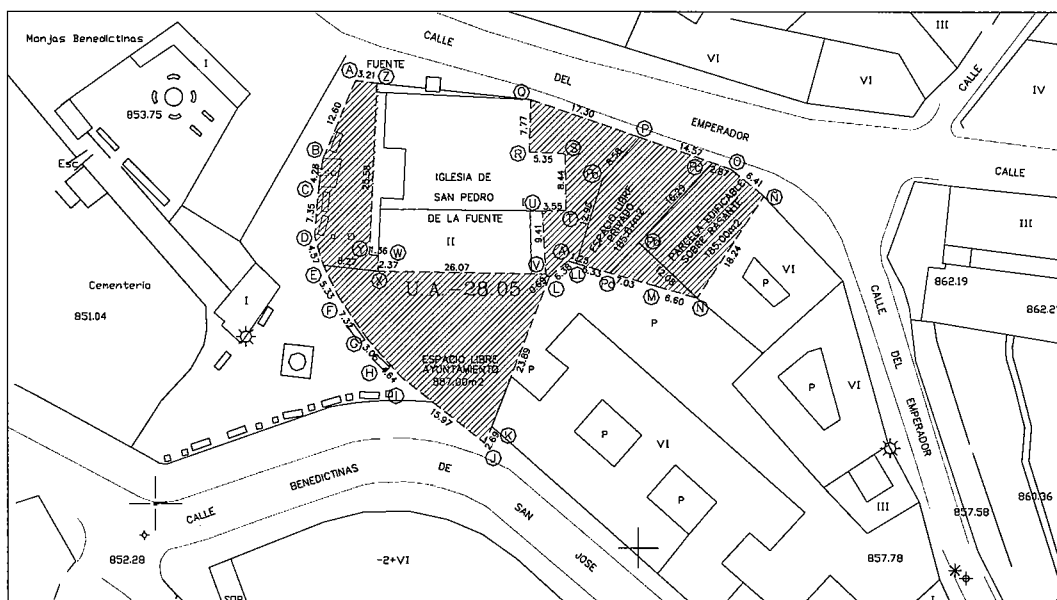
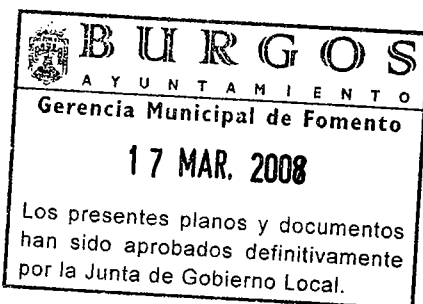
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 28.05 "C/. SAN JOSÉ-C/. BENEDICTINAS" DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U. MUNICIPAL DE BURGOS						
Arquitecto – Urbanista: Pedro del Barrio, S.L. Representado por: D. Pedro del Barrio Riaño			DESCRIPCIÓN DE PARCELAS OTORGADAS UA.28.05		FICHA DE PARCELA RESULTANTE	NZ.3(6+0)
			Burgos, 8 de mayo de 2008			
(A)	(B) M²	(C) %	(D) M²	PROPIETARIO		
Parcela Otorgada	Superficie de parcela	% ocupación de parcela	Aprovechamº Lucrativo (M²)	Nº 1 + Ayuntº		
NZ.3.6 altur.	185,00	100,00 %	1.110,00	EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, S.A. (ESBUSA).- PLAZA DE ESPAÑA, Nº 1.- BURGOS (90 %) + AYUNTAMIENTO DE BURGOS (10%)		
NZ.3.0 altur.	38,13	FORMA		LINDEROS		
NZ.3.(6+0)	223,13					

ORDENANZA, O NORMATIVA URBANÍSTICA			
NORMA ZONAL 3. MANZANA CERRADA, con 6 alturas sobre rasante en zona de bloque y 0 alturas en zona NZ.3.0 (Con posibilidad de ático y torreones, en zona bloque según PGOU de Burgos)		Zona NZ.3.6: Pentágono irregular en planta, según plano de fincas resultantes adjunto.	EN ZONA NZ.3.6 ALTURAS NORTE: Con C/. Emperador en línea de dos tramos quebrados, de Este a Oeste de unos 6,41 Mts. y de unos 2,87 mts. SUR: Con Zona NZ.3.0 de la parcela de la U.A, en unos 12,08 mts. ESTE: Con Edificio de la Comunidad de Propietarios nº 7-Bis de la C/. Emperador, en línea de unos 18,24 mts.. OESTE: Con Espacio Libre Privado, EL-Pv, de la U.A 28.05, en línea de unos 16,29 mts.
		Zona NZ.3.0: Cuadrilátero unido por el lado norte al sur de la zona anterior NZ-3.6	EN ZONA NZ.3.0 ALTURAS NORTE: Con zona NZ.3.6 alturas, en línea de unos 12,08 Mts. SUR.: Con Patio de edificios de las Comunidades Propietarios 7,9 y 11 de C/. Benedictinas de San José en línea ligeramente quebrada de Oeste a Este de unos 7,03 Mts. y 6,60 Mts. ESTE: Vértice de unión de linderos Norte y Sur. OESTE: Espacio Libre Privado, EL-Pv, en unos 6,31 Mts.
		Zona total NZ.3.(6+0) alturas: Hexágono unido por el lado norte al sur de la zona anterior NZ-3.6	EN ZONA NZ.3.(6+0) ALTURAS NORTE: Con C/. Emperador en línea de dos tramos quebrados, de Este a Oeste de unos 6,41 Mts. y de unos 2,87 Mts. SUR.: Con Patio de edificios de las Comunidades Propietarios 7,9 y 11 de C/. Benedictinas de San José en línea ligeramente quebrada de Oeste a Este de unos 7,03 Mts. y 6,60 Mts. ESTE: Con Edificio de la Comunidad de Propietarios nº 7-Bis de la C/. Emperador, en línea de unos 18,24 Mts.. OESTE: Con parcela de Espacio Libre privado EL-Pv de la U.A 28.05, en líneas de Norte a Sur de unos 16,29 Mts. y 6,31 Mts.
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIEDAD		PORCENTAJE EN APROVECHAMIENTO
	ESBUS		90% 999,00 m²
	AYUNTAMIENTO BURGOS		10% 111,00 m²
	Suma ESBUS + AYUNTº		100% 1.110,00 m²
ADJUDICACIÓN	ESBUS		Por subrogación real con las fincas aportadas
	AYUNTAMIENTO BURGOS		Por adquisición originaria por cesión al Municipio.
CARGAS	Libre de cargas, gravámenes, arriendo u ocupación.		
SERVIDUMBRES	Como predio dominante sobre parcela de Espacio Libre Privado, EL-Pv, para acceder personas, vehículos e instalaciones y servicios a través de esa parcela EL-Pv, tanto en planta baja o de rasante, como en sótanos		
PROCEDENCIA	Procede de los derechos de fincas aportadas nº 1 y nº 2 por el propietario nº 1, inscritas en el Registro de la Propiedad nº 1 de los de Burgos, la finca nº 1 al Tomo 3.719, Libro 424, folio 186, finca nº 34.894, 1ª; y : números 83.1 y 85, del Polígono 12, y la finca nº 2, al Tomo 3.719, Libro 424, folio 186, finca nº 34.896, 1ª.		
OBSERVACIONES	El subsuelo de las zonas NZ.3.6 y NZ.3.0 puede ocuparse para plazas de garaje y servicios y unirse entre ellas, con posible acceso a garaje. Podrá pasarse instalaciones y servicios generales por esta parcela para dotar y servir los mismos a la edificación que se construya en ella. Podrá accederse a esta parcela por Espacio Libre Privado (EL-Pv), por el Oeste, tanto en Planta Baja como en sótano, incluso con rampa para garaje en esta parcela y por el sótano de ese Espacio Libre Privado, EL-Pv.		
CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LA PARCELA RESULTANTE MC.6		CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN BENEFICIOS	100,00%
		CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN GASTOS	100,00%
VALOR PARCELA		LIQUIDACIÓN PROVISIONAL (EUROS)	
		CUOTA DE PARTICIPACIÓN DE LA PROPIEDAD	
ESBUS	AYUNTAMIENTO	ESBUS	AYUNTAMIENTO
459.097,99 €	51.010,89	90,00 %	10,00 %
Total parcela	510.108,88 €	Total participación	100,00 %
		Total Cuenta Liquidación Provisional	182.694,71 €



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barriestudio@terra.es



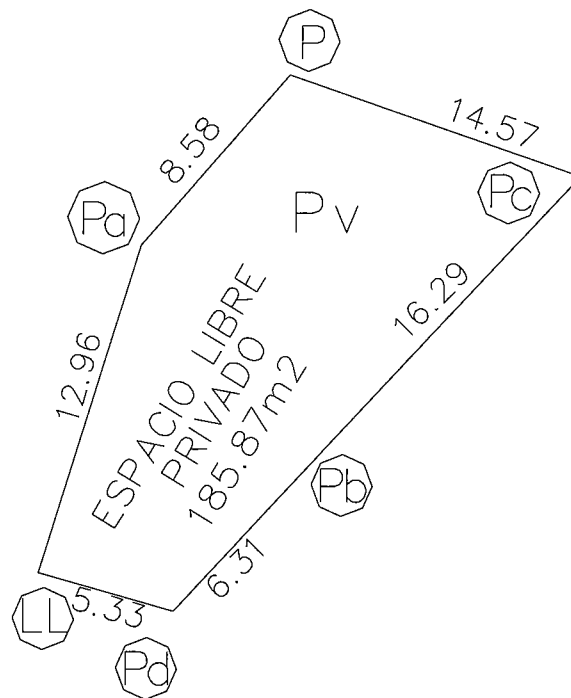
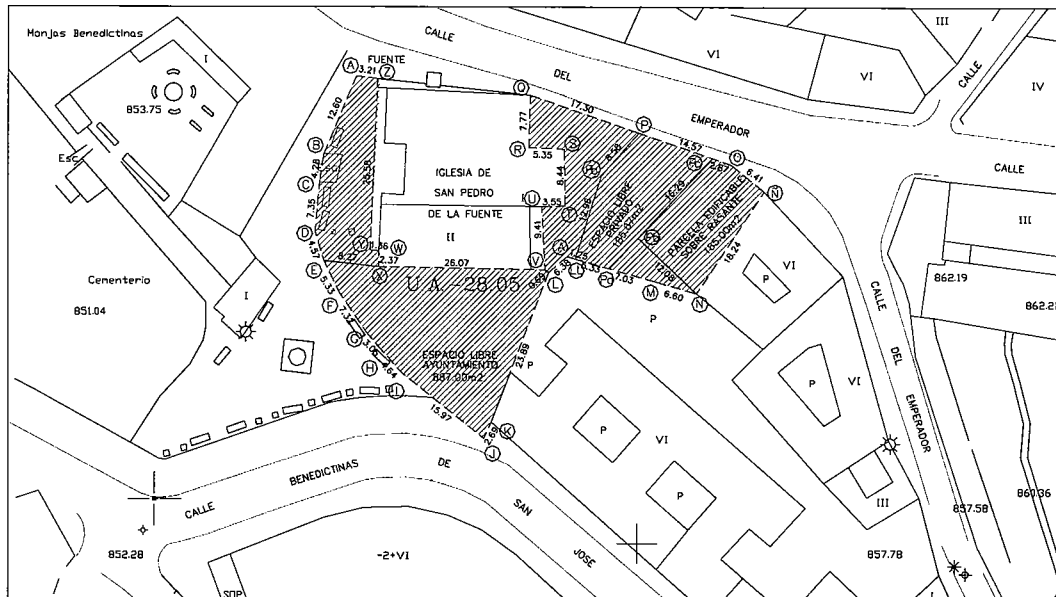
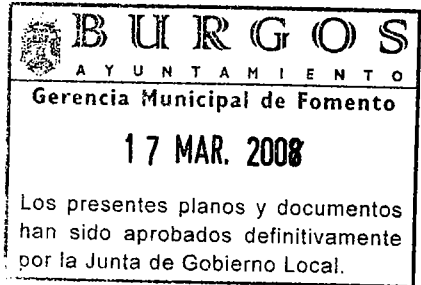
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 28.05 "C/. SAN JOSÉ-C/. BENEDICTINAS"
DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U. MUNICIPAL DE BURGOS

Arquitecto – Urbanista: Pedro del Barrio, S.L. Representado por: D. Pedro del Barrio Riaño		DESCRIPCIÓN DE PARCELAS OTORGADAS. UA.28.05 Burgos, 8 de mayo de 2008		FICHA DE PARCELA RESULTANTE	
(A)	(B) M²	(C) %	(D) M²	PROPIETARIO	
Parcela Otorgada	Superficie de parcela	% ocupación de parcela	Aprovechamº Lucrativo (M²)	EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, S.A. (ESBUSA).- PLAZA DE ESPAÑA, Nº 1.- BURGOS (100 %)	
EL-Pv	185,87	100,00 %	0,00		
ORDENANZA, O NORMATIVA URBANÍSTICA		FORMA		LINDEROS	
Artº 1.6.4. de las Normas Urbanísticas y Norma Zonal 3, sin alturas sobre rasante, del PGOU de Burgos		Polígono irregular en planta, según plano de fincas resultantes adjunto.		NORTE: Con Calle Emperador en línea de unos 14,57 Mts. SUR: Con patio de edificios de las Comunidades Propietarios 7,9 y 11 de C/. Benedictinas de San José, en línea de unos 5,33 mts. ESTE: Con parcela residencial NZ.3 (6+0) en línea seguida de Norte a Sur, de unos 16,29 mts. y unos 6,31 mts. OESTE: Con espacio Libre Público EL-Pb, en línea quebrada de Norte a Sur de unos 8,58 Mts. y 12,96 Mts. hacia Templo Parroquial de S. Pedro de la Fuente.	
PROPIEDAD		NOMBRE PROPIEDAD		PORCENTAJE EN PARCELA	APROVECHAMIENTO
		ESBUSA		100%	100% del Subsuelo
ADJUDICACIÓN		ESBUSA		Por subrogación real con las fincas aportadas	
CARGAS		Libre de cargas gravámenes, arriendo u ocupación, excepto que en el subsuelo puede ocuparse para plazas de aparcamiento, y unirse al subsuelo de la parcela NZ.3(6+0), aledaña, permitiendo rampa de entrada, o parte de ella, a garaje a través de sótano y por la parcela NZ.3 (6+0), y con las condiciones señaladas en el artículo 1.6.4. de la Normativa del Plan General de Burgos, ya que conforme a las OBSERVACIONES de la Ficha del PGOU es un “espacio libre privado vinculado a la nueva edificación propuesta, permitiéndose su edificación bajo rasante para uso de aparcamiento” .			
SERVIDUMBRES		Servidumbre, como predio sirviente, de paso y comunicación de instalaciones urbanas y servicios complementarios a la parcela residencial NZ3 (6+0), como predio dominante, y a la parcela de Espacio Libre Público EL-Pb, con servidumbre recíproca, a nivel de suelo y subsuelo; y a la parcela residencial NZ3 (6+0), como predio dominante, de sótano para garaje y servicios a nivel de subsuelo. Ajardinamiento en superficie para dar continuidad al parque en torno a la Iglesia de San Pedro de la Fuente. Se le fija servidumbre a esta parcela, como predio sirviente, garantizando el uso público en superficie de este espacio libre privado EL-Pv vinculado a la nueva edificación propuesta, permitiéndose edificar bajo rasante para uso de aparcamiento. La construcción del aparcamiento permitirá el ajardinamiento en superficie dando continuidad al parque en torno de la iglesia, sin tener acceso a sótano por esta parcela.			
PROCEDENCIA		Esta finca procede de los derechos de las fincas aportadas nº 1 y nº 2 por el propietario nº 1, inscritas en el Registro de la Propiedad nº 1 de los de Burgos, la finca nº 1 al Tomo 3.719, Libro 424, folio 186, finca nº 34.894, 1ª; y : números 83.1 y 85, del Polígono 12, y la finca nº 2, al Tomo 3.719, Libro 424, folio 186, finca nº 34.896, 1ª.			
CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LA PARCELA RESULTANTE EL-Pv			CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN BENEFICIOS		0,00%
			CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN GASTOS		0,00%
VALOR PARCELA			CUOTA DE PARTICIPACIÓN		LIQUIDACIÓN PROVISIONAL (EUROS)
33.456,60 €.			100,00 %		0,00 €/M²



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es

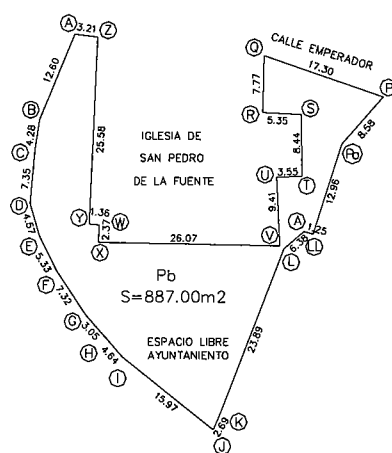
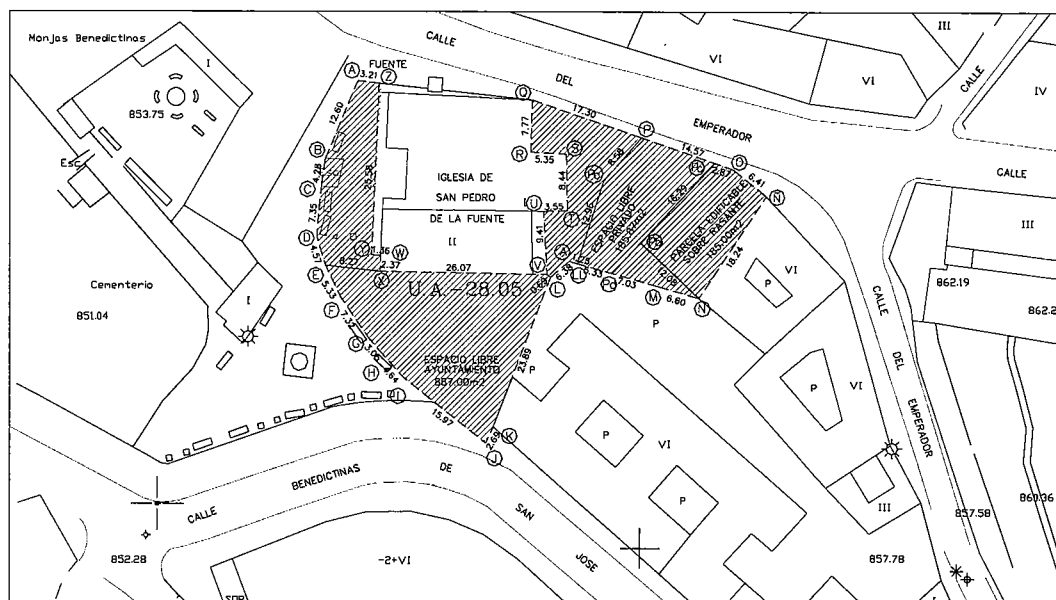
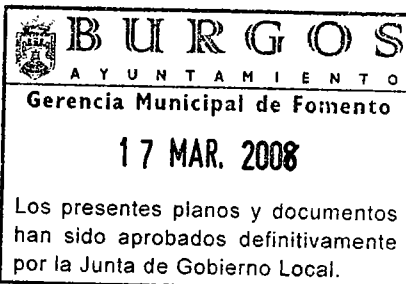


PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA U.A. 28.05 "C/. SAN JOSÉ-C/. BENEDICTINAS" DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U. MUNICIPAL DE BURGOS					
Arquitecto – Urbanista: Pedro del Barrio, S.L. Representado por: D. Pedro del Barrio Riaño		DESCRIPCIÓN DE PARCELAS OTORGADAS. UA.28.05 Burgos, 8 de mayo de 2008		FICHA DE PARCELA RESULTANTE	
				EL-Pb	
(A)	(B) M²	(C) %	(D) M²	PROPIETARIO Ayuntamiento	
Parcela Otorgada	Superficie de parcela	% ocupación de parcela	Aprovechamº Lucrativo (M²)	AYUNTAMIENTO DE BURGOS.- PLAZA MAYOR, Nº 1.- 09003.- BURGOS.	
EL-Pb	887,00	100,00 %	0,00		
ORDENANZA, O NORMATIVA URBANÍSTICA		FORMA		LINDEROS	
Artº 1.6.4. de las Normas Urbanísticas del PGOU de Burgos		Polígono irregular en planta, según plano de fincas resultantes adjunto.		NORTE: C/ Emperador y C/. Benedictinas de San José, y con lado sur de la Iglesia de San Pedro de la Fuente. SUR: C/. Benedictinas de San José. ESTE: Con patio de edificios Comunidades de Propietarios 7,9 y 11 de C/. Benedictinas de San José y Espacio Libre Privado EL-Pv. OESTE: C/. Benedictinas de San José	
PROPIEDAD		NOMBRE PROPIEDAD AYUNTAMIENTO BURGOS		APROVECHAMIENTO 100% del Subsuelo	
		AYUNTAMIENTO BURGOS		Por cesión al Municipio.	
CARGAS		Libre de cargas gravámenes, arriendo u ocupación.			
SERVIDUMBRES		Servidumbre, las propias inherentes por su condición de público, como paso, comunicación, e implantación de instalaciones municipales (riego, luz, etc...), y con servidumbre recíproca de paso y comunicación de instalaciones urbanas y servicios complementarios con la parcela de Espacio Libre Público EL-Pb, a nivel de suelo y subsuelo. Conservación arbolado existente.			
PROCEDENCIA		Esta finca procede de los derechos de las fincas aportadas nº 1 y nº 2 por el propietario nº 1, inscritas en el Registro de la Propiedad nº 1 de los de Burgos, la finca nº 1 al Tomo 3.719, Libro 424, folio 186, finca nº 34.894, 1ª; y : números 83.1 y 85, del Polígono 12, y la finca nº 2, al Tomo 3.719, Libro 424, folio 186, finca nº 34.896, 1ª.			
CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LA PARCELA RESULTANTE EL-Pb		CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN BENEFICIOS		0,00%	
		CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN GASTOS		0,00%	
VALOR PARCELA 10.644,00 €		CUOTA DE PARTICIPACIÓN 100,00 %		LIQUIDACIÓN PROVISIONAL (EUROS) 0,00 €/M²	



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barriostudio@terra.es



I.6.6.6.- Compensaciones e indemnizaciones que resulten de la reparcelación.

(Artº 245.e) del RUCyL)

Indemnización a propietarios (No existen indemnizaciones a arrendatarios)

Según lo expresado en el apartado 1.6.3.1.2.3.4.3.- de esta documentación escrita, denominado Indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos (Artº 242.1 del RUCyL), las indemnizaciones serán:

Traslados nave: $V_{tn} = 29,66 \text{ M}^2 \times 13,92 \text{ €/M}^2$	=	412,87 €
Supresión uso nave: $V_{sn} = 29,66 \text{ M}^2 \times 69,60 \text{ €/M}^2$	=	2.064,34 €
TOTAL COSTO INDEMNIZACIÓN (Para Urbanización):		2.477,21 €

I.7.- Documentación sobre reparcelación

(Artº 249 del RUCyL)

En el apartado I.6.- "Cumplimiento del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León", de la presente memoria, se han aclarado diversos extremos a los que se refiere el Artículo 245 del RUCyL, exponiéndose a continuación el cumplimiento de las determinaciones sobre documentación a que se refiere el Artº 249 de ese RUCyL.

I.7.1.- EN MEMORIA DE REPARCELACIÓN

(Artº 249.1 del RUCyL)

Si el proyecto de Actuación incluye las determinaciones completas sobre reparcelación debe constar en la Memoria de Reparcelación:

I.7.1.1.- Relación de los afectados por la reparcelación no citados en el artículo 241.d) del RUCyL

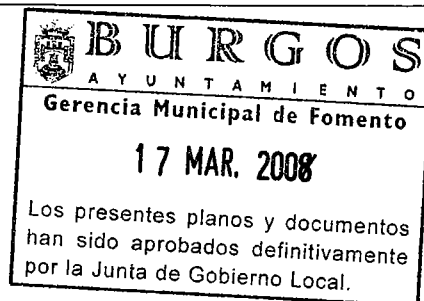
(Artº 249.1.a) del RUCyL)

En el apartado I.6.2.4.- del presente documento escrito se establece la Relación de los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y de los titulares que consten en el Catastro (Artº 241.d) del RUCyL), siendo el titular que consta en el Catastro único e idéntico, y se refiere a EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, S.A. (ESBUSA), no existiendo otros no citados.



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



I.7.1.1.1.- Titulares de aprovechamiento no citados en el Artº 241.d) del RUCyL que deba hacerse efectivo en la unidad (Artº 249.1.a), primero del RUCyL)

Igualmente en el apartado I.6.2.4.- del presente documento escrito se establece la Relación de los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y de los titulares que consten en el Catastro (Artº 241.d) del RUCyL), siendo su titular único EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, S.A. (ESBUSA), no existiendo otros no citados.

I.7.1.1.2.- Titulares de derechos reales o de arrendamiento sobre fincas incluidas en la unidad (Artº 249.1.a), segundo del RUCyL)

Conforme al apartado I.6.2.4.- del presente documento el único titular de derechos reales que consta en el Registro de la Propiedad y en el Catastro se refiere a EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, S.A. (ESBUSA), no existiendo otros no citados como titulares de arrendamientos.

I.7.1.1.3.- Cualesquiera otros interesados que hayan comparecido justificando su derecho o interés legítimo (Artº 249.1.a), tercero del RUCyL)

Excepto EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, S.A. (ESBUSA), no existen otros interesados que hayan comparecido justificando su derecho o interés legítimo

I.7.1.2.- Descripción de las fincas incluidas en la unidad de actuación en todo lo no citado en el artículo 241.c) del RUCyL (Artº 249.1.b), primera del RUCyL)

No existen otras fincas incluidas en la unidad de actuación en todo lo no citado en la contestación al artículo 241.d) del RUCyL.

I.7.1.3.- Descripción de las unidades de aprovechamiento que deban hacerse efectivas en la unidad, especificando su titularidad, cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y demás datos registrales

(Artº 249.1.b), segunda del RUCyL)

No existen unidades de aprovechamiento que deban hacerse efectivas en la unidad, con titularidad, cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas u otros datos registrales, y solo están las citadas en la contestación al artículo 241.c) del RUCyL.

I.7.1.4.- Descripción de fincas afectadas en parte, señalando linderos respecto a la finca matriz

(Artº 249.1.b), tercera del RUCyL)

No existen fincas afectadas en parte, por lo que no procede señalar linderos respecto a la finca matriz con titularidad, o cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas u otros datos registrales que no sean los citados en la contestación al artículo 241.c) del RUCyL.

I.7.1.5.- Existencia de fincas no inscritas, con doble inmatriculación, de propietarios desconocidos, o con titularidad controvertida

No existen fincas no inscritas, con doble inmatriculación, de propietarios desconocidos, o con titularidad controvertida, y solo están las citadas en la contestación al Artº 249.1.b), cuarta del RUCyL.

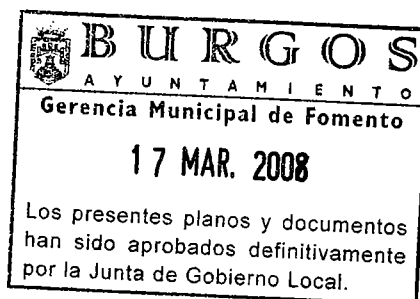
I.7.1.6.- Discrepancias entre la realidad de las fincas y los datos del Registro de la Propiedad, a efectos de restablecer la concordancia entre el registro y la realidad jurídica extrarregistral (Artº 249.1.b), quinta del RUCyL)

Las fincas aportadas son las siguientes, con su suma:



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



CUADRO DE SUPERDICIES DE PARCELAS APORTADAS SEGÚN ESCRITURAS			
Nº PROPIETARIO	NOMBRE PROPIETARIO	Nº FINCA	SUPERFICIE (M²)
1	EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, S.A. (ESBUSA)	1	778,66
1	EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, S.A. (ESBUSA)	2	462,58
SUMA DE FINCAS APORTADAS		1 + 2	1.241,24

CUADRO DE SUPERDICIES DE PARCELAS APORTADAS SEGÚN MEDICIÓN			
Nº PROPIETARIO	NOMBRE PROPIETARIO	Nº FINCA	SUPERFICIE (M²)
SUMA DE FINCAS APORTADAS		1 + 2	1.296,00

Ambas fincas tienen una superficie, según medición y ficha de la UA.28.05, de 1.296,00 M², en lugar de los 1.241,24 M², lo que equivale a una variación de superficie del 4,41 %, menor del 5 % permitido por el 240.3 del RUCyL, adaptándose materialmente la superficie de la U.A.28.05 a esos 1.296,00 M² por así exigirlo la realidad física de los terrenos.

I.7.1.7.- Descripción de las construcciones, instalaciones, plantaciones y obras de urbanización existentes en la unidad de actuación, indicando las parcelas de las que puedan ser conservadas e indemnización a los titulares de las que no puedan conservarse, y relación de ocupantes con derecho a realojo, o retorno

(Artº 249.1.c) del RUCyL)

- Descripción de las construcciones: existentes en la U.A.:

Cobertizo de fábrica de piedra y cerámica, con enfoscados, sin instalaciones y sin entretenimiento alguno, de una planta de unos 3,00 Mts. de altura media, con hueco de lucera, carpintería fija, y

cobertura de teja curva cerámica pardo rojiza, totalmente no aprovechable, que debe derribarse para ejecutar el planeamiento de la U.A.28.05.

Superficie: 29,66 M².

- Descripción de las instalaciones existentes en la U.A.:

Las instalaciones existentes son las de desagüe de colector a Calle Benedictinas de San José desde la zona de parcela edificable, sin otras instalaciones aparentes.

- Descripción de las plantaciones existentes en la U.A.:

Zona de arbolado al frente sur de la iglesia de San Pedro de la Fuente, y con acceso a través de esa zona a catequesis y despachos parroquiales. Ese arbolado existente deberá de conservarse en la ejecución del planeamiento de la U.A.28.05, conforme a su ficha de gestión.

- Descripción de las obras de urbanización existentes en la U.A.:

El atrio de la iglesia por su lateral Oeste, y la parte de acera que entorna esa iglesia y centro parroquial, recientemente arreglado, especialmente en la zona de arbolado al lado Sur, así como los muros de piedra que separa la zona de arbolado de la Calle Benedictinas de San José.

- Parcelas de las que puedan ser conservadas existentes en la U.A.:

La parcela de Espacio Libre Público, o zona de parque arbolado al sur del complejo parroquial, con las instalaciones para su mantenimiento y conservación que deban colocarse.

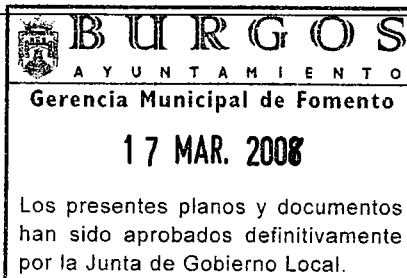
- Indemnización a los titulares de las que no puedan conservarse existentes en la U.A.:

Indemnización a propietarios (No existen indemnizaciones a arrendatarios)



Tel: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



Según lo expresado en el apartado 1.6.3.1.2.3.4.3.- de esta documentación escrita, denominado Indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos (Artº 242.1 del RUCyL), las indemnizaciones serán:

Traslados nave:	$V_{tn} = 29,66 \text{ M}^2 \times 13,92 \text{ €/M}^2$	=	412,87 €
Supresión uso nave:	$V_{sn} = 29,66 \text{ M}^2 \times 69,60 \text{ €/M}^2$	=	2.064,34 €
TOTAL COSTO INDEMNIZACIÓN (Para Urbanización):			2.477,21 €

- Relación de ocupantes con derecho a realojo, o retorno existentes en la U.A.:

No hay ocupante con derecho a realojo, o retorno, en la U.A.

I.7.1.8.- Descripción de cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen, indicando las parcelas resultantes a las que se trasladadas, o el motivo de ser cancelados por incompatibilidad con el planeamiento, e indemnización que corresponda al titular (Artº 249.1.d) del RUCyL)

No hay ninguna carga o derecho inscrito sobre las fincas de origen, por lo que no procede indicar las parcelas resultantes a las que se trasladadas, ni el motivo de ser cancelados por incompatibilidad con el planeamiento, ni de indemnización al titular, por no corresponderle.

I.7.1.9.- Descripción de las fincas resultantes conforme a la legislación hipotecaria: respecto de las destinadas al uso y dominio público, tantas fincas como porciones de suelo que tengan el mismo destino urbanístico, y respecto a las fincas con aprovechamiento lucrativo debe indicarse la causa de la adjudicación, sea por subrogación real con las fincas aportadas, o adquisición originaria por cesión al Municipio, retribución del urbanizador o derechos de aprovechamiento que deban hacerse

efectivos en la unidad, indicando la titularidad individual o en proindiviso del adjudicatario, y otras circunstancias especiales que afectaren a la misma

(Artº 249.1.e) del RUCyL)

La descripción de las fincas resultantes conforme a la legislación hipotecaria: respecto de las destinadas al uso y dominio público, se presenta en el apartado I.6.6.5.- “Adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación” (Artº 245.d) y 248 del RUCyL): FICHAS DE PARCELAS RESULTANTES.

En ellos se disponen de tantas fincas como porciones de suelo que tengan el mismo destino urbanístico.

Respecto a las fincas con aprovechamiento lucrativo se indica la causa de la adjudicación, sea por subrogación real con las fincas aportadas, o adquisición originaria por cesión al Municipio, así como retribución del urbanizador o derechos de aprovechamiento que deban hacerse efectivos en la unidad, indicando la titularidad individual o en proindiviso del adjudicatario, y otras circunstancias.

I.7.1.10.- Determinación de la cuota y del importe que se atribuya en la cuenta de liquidación provisional a cada una de las parcelas resultantes de la reparcelación, con advertencia de su carácter provisional hasta la liquidación definitiva de la reparcelación

(Artº 249.1.f) del RUCyL)

I.7.2.- DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

(Artº 249.2 del RUCyL)

Si el proyecto de Actuación incluye las determinaciones completas sobre reparcelación, se deben reflejar en los siguientes documentos complementarios:

I.7.2.1.- Planos de reparcelación

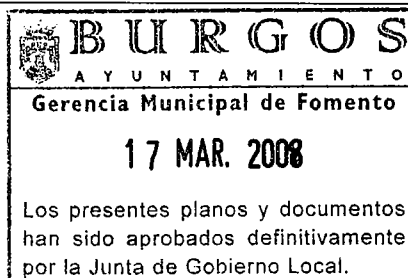
(Artº 249.2.a), en relación con el Artº 241.e) del RUCyL)

- PLANOS DE INFORMACIÓN (Escala mínima 1/1000)



Tel: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



- Plano de Situación
 - Plano de Topografía
 - Plano de Elementos Naturales
 - Plano de Parcelación
 - Plano de Construcciones e Instalaciones existentes
 - Plano de Planeamiento Urbanístico vigente
- PLANOS DE REPARCELACIÓN (Escala mínima 1/500)
 - Plano de Valoración de las Parcelas Resultantes
 - Plano de Adjudicación de las Parcelas Resultantes
 - Plano de Superpuesto de Información y Adjudicación

I.7.2.2.- Cuenta de liquidación provisional de la reparcelación
(Artº 249.2.b), del RUCyL)

En la misma debe constar:

- 1º) Coste previsto de la ejecución material de la urbanización

Se expresa en el apartado 1.6.3.1.2.3.1.- Coste previsto de la ejecución material de obra urbanización, dando:

$$\begin{aligned} \text{Vou} &= 887,00 \text{ M}^2 \times 125,49 \text{ €/M}^2 = & 111.309,63 \text{ €} \\ \text{Vdn} &= 29,66 \text{ M}^2 \times 41,76 \text{ €/M}^2 = & 1.238,60 \text{ €} \end{aligned}$$

COSTE PREVISTO EJEC. MAT. URBANIZACIÓN: 112.548,23 €

- 2º) Coste previsto de la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

- Conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento (Incluido IVA):

Se expresa en el apartado 1.6.3.1.2.3.2.- Conservación y mantenimiento urbanización, con los siguientes pasos:

- Conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento (Incluido IVA):
 - Valor de conservación por M² y año:
 - Valoración unitaria de conservación por M².año:
 - Valor conservación: 38,00 €/M².año
 - Honorarios: 6% S/ 38,00 €/M².año = 2,28 €/M².año
 - Suplidos: 1,00 €/M².año
 - Valor unitario conservación+honorarios y suplidos: 41,28 €/M².año
 - Gastos generales (16% S/. Valor Unitario) = 6,60 €/M².año
 - Beneficio Industrial (6% S/. Valor Unitario) = 2,48 €/M².año
 - Suma Valor unitario conservación+honorarios y suplidos: 50,36 €/M².año
 - IVA (16% S/ Suma Valor contrata) = 8,06 €/M².año
 - **Valor conserv. urbaniz. (+ honorarios+suplidos)= 58,42 €/M².año**
 - Tiempo de conservación 6 meses = 0,5 años
 - Valor total de conservación:
 - 887,00 M² x 58,42 €/M².año x 0,5 años = 25.909,27 €

- **CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO URBANIZACIÓN: 25.909,27 €**

- 3º) Gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y los demás gastos complementarios de la ejecución material de la actuación (Incluido IVA).

Se presenta en el apartado 1.6.3.1.2.3.3.- Gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión

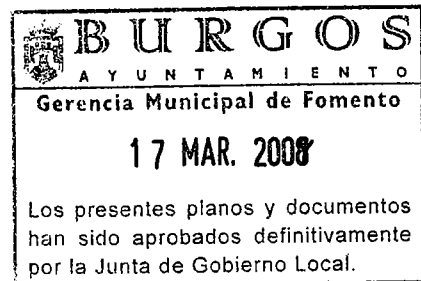
Los Gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y por la gestión urbanística y los demás gastos complementarios de la ejecución material de la actuación, se presupuestan en lo que sigue:

- Realización de Proyecto de Actuación, por Concierto y su Adaptación al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: 12.000,00 €



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



- Gastos de Gestión redactor Proyecto de Cooperación y demás gastos complementarios de la ejecución material al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: 8.000,00 €
- Ajustes de Proyectos de Actuación a directrices municipales, y cambio de la monetización a favor del Ayuntamiento 4.000,00 €
- Realización de Proyecto y dirección obra de catequesis
Parroquia, como gasto complementario previo y acumulable: 12.000,00 €
- SUMA GASTOS ELABORACIÓN INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA Y DEMÁS GASTOS COMPLEMENTARIOS DE LA ACTUACIÓN: 36.000,00 €
- 16 % de IVA: 5.760,00 €

TOTAL GASTOS ELABORACIÓN INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA Y DEMÁS GASTOS COMPLEMENTARIOS DE LA ACTUACIÓN: 41.760,00 €

- 4º) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan, en los casos en los que exista incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o con su ejecución, la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la demolición de construcciones e instalaciones, la destrucción de plantaciones y obras de urbanización, el cese de actividades, incluso gastos de traslado y el ejercicio de realojo y retorno.

Indemnización a propietarios (No existen indemnizaciones a arrendatarios)

Según lo expresado en el apartado 1.6.3.1.2.3.4.- de esta documentación escrita, denominado: Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos (Artº 242 del RUCyL), con los siguientes subapartados:

Subapartado 1.6.3.1.2.3.4.1.- De supresión de nave

- **Valoración ejecución material supresión uso nave=** **69,60 €/M²**
- Superficie de nave = **29,66 M²**
- Coste previsto de la ejecución material de supresión de nave:
 $V_{sn} = 29,66 \text{ M}^2 \times 69,60 \text{ €/M}^2 =$ **2.064,34 €**
- **Coste previsto de la ejecución material de supresión de nave:** **2.064,34 €**

Subapartado 1.6.3.1.2.3.4.2.- De traslado de enseres de nave

- **Valoración ejecución material enseres nave =** **13,92 €/M²**
- Superficie de nave = **29,66 M²**
- Coste previsto de la ejecución material de derribo de nave:
 $V_{tn} = 29,66 \text{ M}^2 \times 13,92 \text{ €/M}^2 =$ **412,87 €**
- **Coste previsto de la ejecución traslado enseres nave:** **412,87 €**

Subapartado 1.6.3.1.2.3.4.3.- Indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos

$$V_{sn} = 29,66 \text{ M}^2 \times 69,60 \text{ €/M}^2 = 2.064,34 \text{ €}$$

$$V_{tn} = 29,66 \text{ M}^2 \times 13,92 \text{ €/M}^2 = 412,87 \text{ €}$$

Indemnizaciones a propietarios y

arrendatarios y demás gastos: 2.477,21 €

INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y

ARRENDATARIOS Y DEMÁS GASTOS: 2.477,21 €

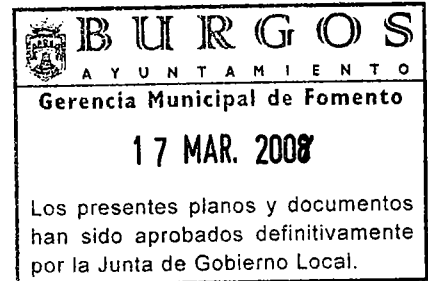
- 5º) Las compensaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación producidas, tanto por defecto como por exceso, incluidos los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a las edificaciones e instalaciones que se conserven.
No existen.
- 6º) Resumen de CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LA REPARCELACIÓN

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LA REPARCELACIÓN (Artº 249.2.b), del RUCyL)		
Nº	CONCEPTO	VALOR EN €
1º	Coste previsto de la ejecución material de la urbanización	112.548,23 €
2º	Conservación y mantenimiento de urbanización hasta su recepción	25.909,27 €
3º	Gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión	41.760,00 €
4º	Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos	2.477,21 €
TOTAL CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE REPARCELACIÓN		182.694,71 €



Telf: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



(Nota: estos datos se expresan a los efectos de valoración del presente Proyecto de Actuación).

7º) Las compensaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación:
En esta reparcelación no existen

I.7.2.3.- Cuentas de liquidación individual de cada afectado por la reparcelación

(Artº 249.2.c), del RUCyL)

En la misma deben reflejarse tanto sus respectivos derechos como las parcelas completas o en proindiviso que se les adjudiquen y las cantidades en efectivo que les correspondan, siguiendo las siguientes reglas:

- 1º) Las partidas de cada cuenta deben quedar compensadas, cuando fueran de distinto signo, siendo exigibles únicamente los saldos resultantes
- 2º) Los saldos de las cuentas deben entenderse provisionales y a buena cuenta hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación, en la que corresponde dirimir los errores que se adviertan y las rectificaciones que se estimen procedentes.
- 3º) Los saldos de las cuentas son deudas líquidas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y el urbanizador.
- 4º) Los saldos adeudados por las adjudicatarios pueden satisfacerse mediante transmisión del dominio de parcelas adjudicadas o de su aprovechamiento, mediante acuerdo entre el acreedor y deudor. El Ayuntamiento puede conceder, a petición de los interesados, fraccionamientos y aplazamientos de pago conforme a la normativa sobre recaudación.

5º) **CUENTA DE LIQUIDACIÓN INDIVIDUAL DE LA REPARCELACIÓN del Propietario nº 1.**

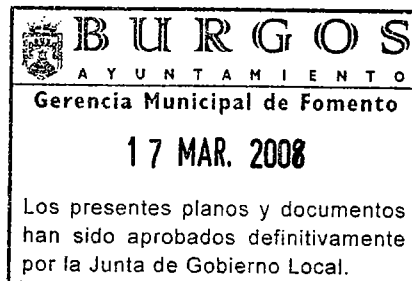
CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LA REPARCELACIÓN (Artº 249.2.b), del RUCyL)		
Nº	CONCEPTO	VALOR EN €
1º	Coste previsto de la ejecución material de la urbanización	112.548,23 €
2º	Conservación y mantenimiento de urbanización hasta su recepción	25.909,27 €
3º	Gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión	41.760,00 €
4º	Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos	2.477,21 €
TOTAL CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE REPARCELACIÓN		182.694,71 €

CUENTA DE LIQUIDACIÓN INDIVIDUAL DE LA REPARCELACIÓN		Edificaciones Sociales de Burgos, S.A. ESBUSA Plaza de España, nº 1, de Burgos, 09005 Burgos C.I.F. A09106312, representado por D. Jesús Arranz Acinas	
Nº	CONCEPTO	PAGOS VALOR EN €	COBROS VALOR EN €
1º	Coste previsto de la ejecución material de la urbanización	112.548,23 €	
2º	Conservación y mantenimiento de urbanización hasta su recepción	25.909,27 €	
3º	Gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión	41.760,00 €	
4º	Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos	2.477,21 €	- 2.477,21 €
Suma Pagos v Cobros en Liquidación Individual de cada afectado		182.694,71 €	- 2.477,21 €
TOTAL CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE REPARCELACIÓN		A PAGAR:	180.217,50 €



Tel: 947274000 – Fax: 047250606

Email: barrioestudio@terra.es



6º) CUENTA DE LIQUIDACIÓN INDIVIDUAL DE LA REPARCELACIÓN del Ayuntamiento.

CUENTA DE LIQUIDACIÓN INDIVIDUAL DE LA REPARCELACIÓN		Ayuntamiento de Burgos	
		Plaza Mayor, nº 1, de Burgos, 09005 Burgos Representado por D. Javier Lacalle Lacalle	
Nº	CONCEPTO	PAGOS VALOR EN €	COBROS VALOR EN €
1º	Coste previsto de la ejecución material de la urbanización	0,00 €	
2º	Conservación y mantenimiento de urbanización hasta su recepción	0,00 €	
3º	Gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión	0,00 €	
4º	Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos	0,00 €	
Suma Pagos y Cobros en Liquidación Individual de cada afectado		0,00 €	0,00 €
TOTAL CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE REPARCELACIÓN			0,00 €

1.7.2.4.- Documentos de garantía de gastos de urbanización y certificación de dominio y cargas de las fincas incluidas en la Unidad

Se presentan en estos dos apartados:

A) COMPROMISO DE LA PROPIEDAD DE GARANTÍA DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

La propiedad privada de los terrenos objeto de la presente documentación: **se compromete a que una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Actuación de la U.A. 28.05 "C/. SAN JOSÉ C/. BENEDICTINAS" PGOU-BURGOS, de forma completa, incluyendo la Urbanización, presentará la garantía por importe de un 4% de los gastos de urbanización, en el plazo de un mes, y de la forma en que se acuerde con el Ayuntamiento y entidades crediticias, bancarias o de ahorro.**

B) APORTACIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO DE CARGAS DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD

La propiedad privada cumplirá lo solicitado por el Ayuntamiento de Burgos respecto a aportar, en los plazos precisos, certificación de dominio y cargas de las fincas incluidas en la U.A. 28.05 "C/. SAN JOSÉ, C/. BENEDICTINAS" PGOU-BURGOS.

III.- URBANIZACIÓN

La urbanización se presentará independientemente en proyecto específico, una vez aprobado el Proyecto de Actuación.

Con los presentes datos queda a juicio del técnico que suscribe suficientemente definido el Proyecto de Actuación, por el Sistema de Concierto, de la U.A. 28.05, C/. San José C/. Benedictinas, del PGOU de Burgos.

Burgos, 12 de enero de 2009.

(* NOTA: ESTE DOCUMENTO CORRESPONDE AL PROYECTO ACTUACIÓN REFUNDIDO MODIFICADO (01-09-2008))

EL ARQUITECTO-URBANISTA



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA Y LEÓN - ESTE
Remarc. de BURGOS

Vº Bº: LA PROPIEDAD

11 FEB 2009

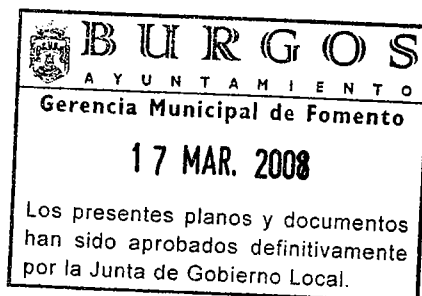
Fdo.: Pedro del Barrio Riaño, por Pedro del Barrio S.L.

VISADO

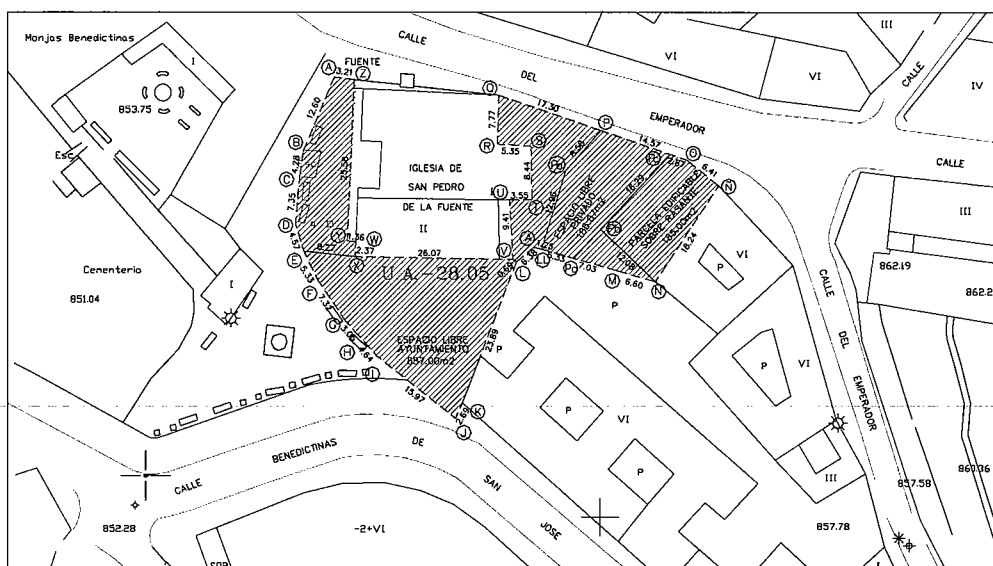
A



Tel: 947274000 – Fax: 047250606
Email: barriostudio@terra.es



REFERENCIA CATASTRAL



DOCUMENTO REFUNDIDO AL PROYECTO ACTUACIÓN DE LA U.A.-28.05 “C/. SAN JOSÉ C/. BENEDICTINAS” PGOU-BURGOS” (DOCUMENTACIÓN MODIFICADA 01-09-2008 PARA APROBACIÓN DEFINITIVA)

AUTOR DEL ENCARGO: EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, S.A. (ESBUSA)



Oficina Virtual del Catastro

CONSULTA DE DATOS CATASTRALES

Clases de Inmuebles que contiene:

URBANOS

Datos del Bien Inmueble

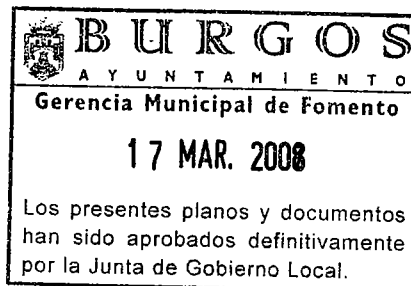
Referencia catastral 1481101VM4818S0001RY Copiar referencia al portapapeles
Provincia BURGOS
Municipio BURGOS
Situación CL BENEDICTINAS DE SAN JOSE 13
BURGOS 09003-BURGOS
Superficie(*) 1.009 m²
Coeficiente de participación 100,000000 %
Uso local principal Religioso
Año construcción local principal 1820

Datos de la Finca del Bien Inmueble

Situación CL BENEDICTINAS DE SAN JOSE 13
BURGOS (BURGOS)
Superficie construida 1.009 m²
Superficie suelo 1.766 m²
Tipo Finca Parcela con un unico inmueble

Desglose de Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
RELIGIOSO	1	00	1S	702
RELIGIOSO	1	01	01	243
ALMACEN	2	00	01	64



Para cualquier aclaración puede llamar a la Línea Directa del Catastro 902 37 36 35 o consultar nuestra Carta de Servicios en www.catastro.meh.es

Este documento no es una certificación catastral.



CARTOGRAFÍA CATASTRAL DE URBANA

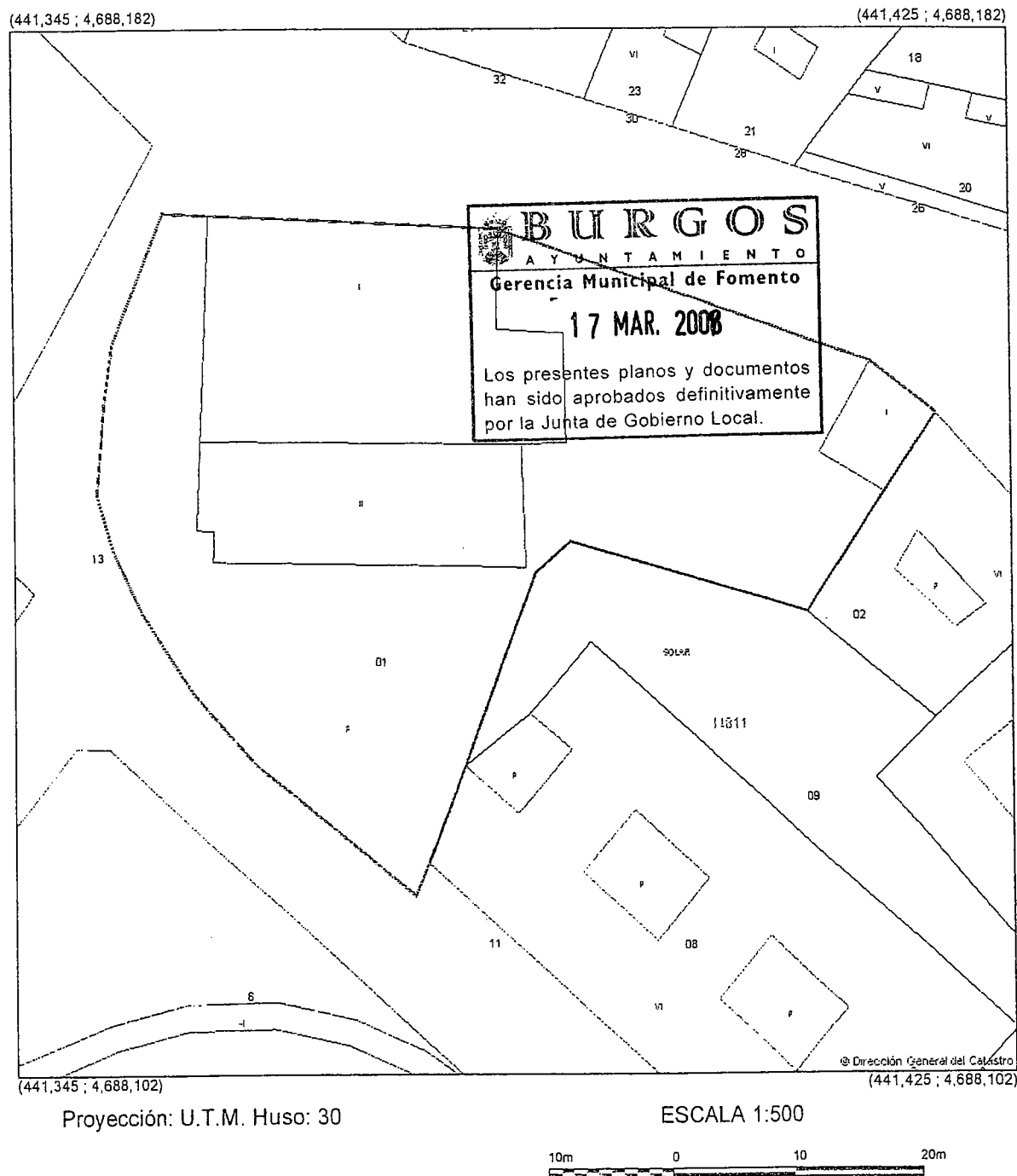


Municipio de BURGOS

1481101VM4818S0001RY

DIRECCIÓN

CL BENEDICTINAS DE SAN JOSE 13



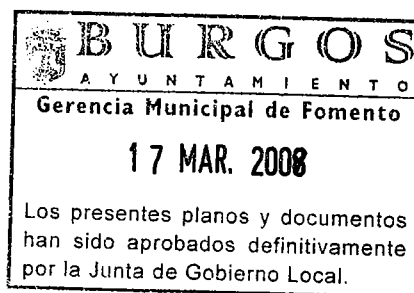
Coordenadas del centro $X = 441,385$ $Y = 4,688,142$

Este documento no es una certificación catastral

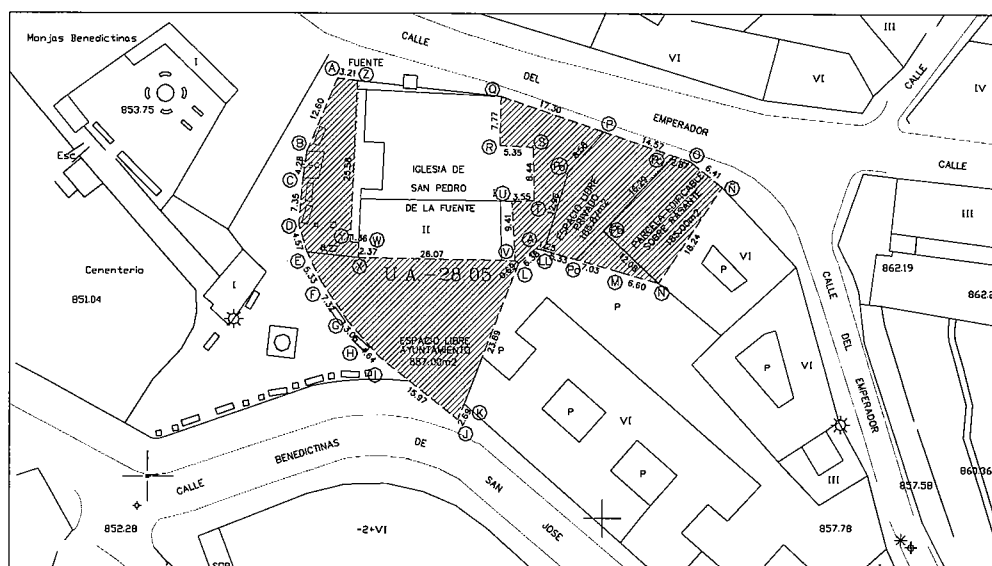
© Dirección General del Catastro 30/05/06



Telf: 947274000 – Fax: 047250606
Email: barrioestudio@terra.es



TITULOS DE PROPIEDAD



DOCUMENTO REFUNDIDO PROYECTO ACTUACIÓN DE LA U.A.-28.05 “C/. SAN JOSÉ C/. BENEDICTINAS” PGOU-BURGOS” (DOCUMENTACIÓN MODIFICADA 01-09-2008 PARA APROBACIÓN DEFINITIVA)

AUTOR DEL ENCARGO: EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, S.A. (ESBUSA)

JUAN JOSE FERNANDEZ SAIZ

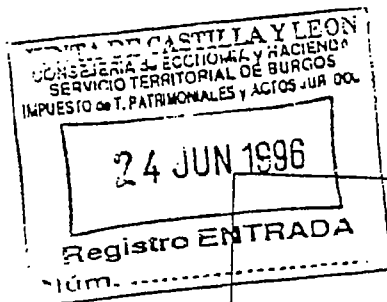
NOTARIO

C/. VITORIA, 17-6.º (Edif. EDINCO) – Teléfs. 20 54 06

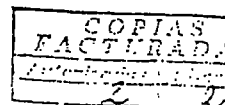
20 65 46

Fax: 20 54 06

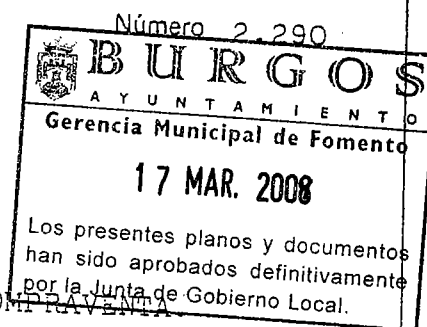
09004 - BURGOS



2-7 96-1642



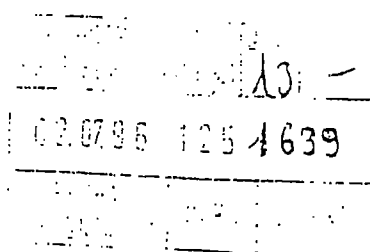
11936



COPIA DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA

OTORGADA POR : "PARROQUIA DE SAN PEDRO DE LA
FUENTE , DEL ARZOBISPADO DE
BURGOS"

A FAVOR DE : "EDIFICACIONES SOCIALES DE
BURGOS, S.A"



Burgos, 7 de junio de 1.996



N.º 53216/96
N.º : _____

AYUNTAMIENTO DE BURGOS

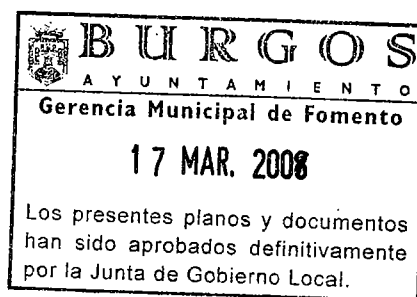
De este documento se ha formulado declaración
en la Sección de Tributos, a los efectos previstos en
la Ordenanza fiscal n.º 503 reguladora del Impuesto
de Plus-Valía.

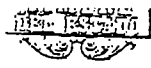
Burgos, 27 JUN. 1996

EL JEFE DE LA SECCION,



Santiago Bartolomé
SANTIAGO BARTOLOME RIAL





JUAN JOSÉ FERNÁNDEZ SÁIZ
 NOTARIO
 Burgos, 17-6.º Edif. Edinco - Tel. 206546
 B U R G O S

 B U R G O S AYUNTAMIENTO Gerencia Municipal de Fomento

NUMERO: DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS. 17 MAR. 2008

-----COMPRA-VENTA-----

Los presentes planos y documentos han sido aprobados definitivamente por la Junta de Gobierno Local.

EN BURGOS, a siete de Junio de mil novecientos noventa y seis.-----

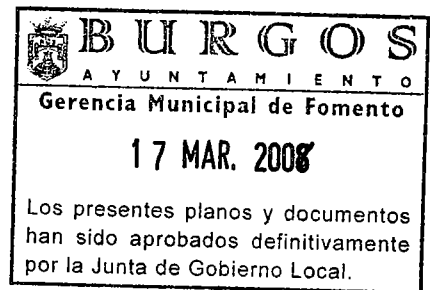
Ante mí, JUAN JOSE FERNANDEZ SAIZ, Notario del Ilustre Colegio de Burgo's, con residencia en la Capital,-----

-----C O M P A R E C E N-----

EL RVDO. SR. DON SALVADOR PEREDA AYALA, mayor de edad, célibe y vecino de Burgos, C/ Emperador, nº 42, 1º, con D.N.I. número 12.867.901.-----

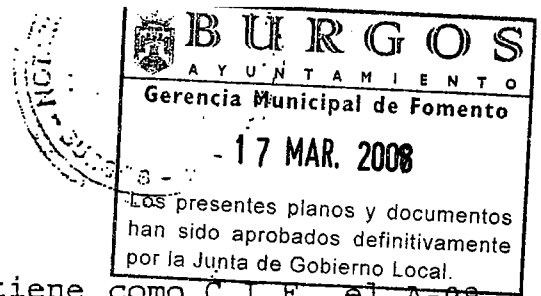
DON JESUS ARRANZ ACINAS, mayor de edad, casado y vecino de Burgos, Plaza de España, nº 1, 1º, con D.N.I. número 12.888.272.-----

INTERVIENEN.- A).- El primero lo hace en nombre y representación de la PARROQUIA DE SAN PEDRO DE LA FUENTE, de Burgos, en su calidad de Cura Párroco de la misma. El cargo y facultades de que se halla investido para este otorgamiento, resultan de la autorización librada el día 5 de Junio de 1.996 por el



Excmo. y Rvmo. Sr. Arzobispo de esta Diócesis, el
Doctor Don Santiago Martínez Acebes, constando tam-
biénla firma del Canciller Secretario General del
Arzobispado, Don Pablo del Olmo Amo, firmas ambas
que conozco y legitimo, que me entrega y dejo unida
a esta matriz.-----

B).- Y Don Jesús Arranz Acinás lo hace en nombre y
representación de la Compañía Mercantil "EDIFICACIO-
NES SOCIALES DE BURGOS, S.A.", en anagrama "ESBUSA",
domiciliada en Burgos, Plaza de España, n° 1, 1°;
constituida por tiempo indefinido en escritura auto-
rizada por el Notario que fué de Burgos, Don Julián
Manteca Alonso-Cortés, el día 15 de Abril de 1.977,
número 913 de su protocolo; adaptados sus estatutos
a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo
1564/89, de 22 de Diciembre por el que se aprueba el
Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, en
virtud de escritura autorizada por el Notario de
Burgos, Don Manuel Hurlé González, el día 26 de Mar-
zo de 1.991, número 553 de su protocolo; que se en-
cuentra inscrita en el Registro Mercantil de esta
Provincia, al tomo 226, libro 17, folio 190, hoja



número BU-606, 5ª y que tiene como C.I.F. el A-09-106312.-----

Actua en su calidad de Administrador Solidario de dicha Sociedad, cargo para el que fué nombrado, por plazo de cinco años, en la Junta General Extraordinaria y Universal de fecha 26 de Febrero de 1.996, según resulta de la escritura autorizada por el Notario de Burgos, Don Juan José Fernández Sáiz, el día 28 de Febrero de 1.996, número 839 de protocolo. Copia autorizada de dicha escritura tengo a la vista y de ella resulta que dicho señor por razón de su cargo, ostenta, con carácter solidario, entre otras, las siguientes facultades: "... b). La realización de operaciones, actos, contratos y negocios jurídicos sobre toda clase de bienes y derechos de cualquier naturaleza, con los pactos, precios y condiciones que libremente decida, tanto si se trata de contratos y negocios de administración como de disposición y riguroso dominio. ... ". Así resulta de la copia exhibida, sin que en lo omitido, por innecesario haya nada que contradiga, altere, modifique, amplie o restrinja lo inserto, asegurando dicho se-

por la vigencia de su cargo, así como que la vida
 jurídica de la Sociedad que representa se encuentra
 en pleno vigor.-----

Conozco a los señores comparecientes y en el con-
 cepto en que intervienen, tienen a mi juicio la ca-
 pacidad legal necesaria para otorgar esta escritura
 de COMPRA-VENTA, y a tal fin,-----

----- E X P O N E N -----

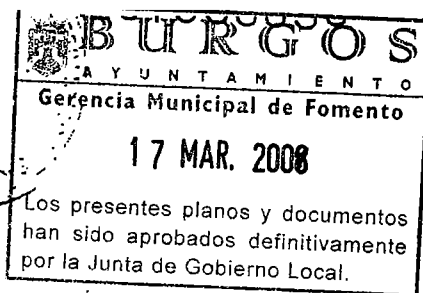
I).- Que la PARROQUIA DE SAN PEDRO DE LA FUENTE es
 dueña en pleno dominio, de las siguientes:-----

----- FINCAS SITAS EN BURGOS -----

to de la Propiedad
 de
 BURGOS
 3719
 454
 186
 30.834
 25
 100

1).- URBANA.- TERRENO DE SERVICIO PARROQUIAL UNIDO
 A LA IGLESIA DE SAN PEDRO DE LA FUENTE, EN EL BARRIO
 DE SAN PEDRO DE LA FUENTE, CALLE EMPERADOR NUMERO

TRECE.- Se compone de terreno de servicio parroquial
 y cobertizo. El terreno deservicio parroquial tiene
 una superficie aproximada en planta que forma un
 polígono irregular de SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE
 METROS CUADRADOS, y el cobertizo tiene una superfi-
 cie aproximada en planta de VEINTINUEVE METROS SE-
 SENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS. El terreno de
 servicio parroquial y el cobertizo forman una unidad

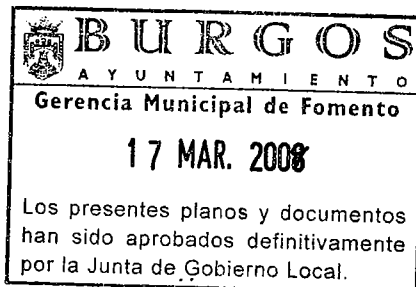


física con una superficie total aproximada en planta de SETECIENTOS SETENTA Y OCHO METROS SESENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS, y todo el conjunto linda: Norte, Calle Emperador; Sur, patio de los edificios de las Comunidades de Propietarios de los números 7, 9 y 11 de la Calle Benedictinas de San José; Este, edificio de la Comunidad de Propietarios n° 7 Bis de la Calle Emperador; y Oeste, Templo Parroquial de San Pedro de la Fuente. Tiene un muro de cerramiento de esta propiedad por el Norte, Sur y Este.-----

INSCRIPCION.- Inscrita en el Registro de la Propiedad, n° 1 de los de Burgos, al tomo 3.719, libro 424, folio 186, finca número 34.894, 1ª.-----

2).- URBANA.- TERRENO -ATRIO- DE SERVICIO PARRO-
QUIAL UNIDO A LA IGLESIA DE SAN PEDRO DE LA FUENTE,
EN EL BARRIO DE SAN PEDRO DE LA FUENTE, EN LA CALLE
BENEDICTINAS DE SAN JOSE, S/N°.- Tiene una superficie aproximada en planta que forma un triangulo de CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CINCUENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS, que linda: Norte, Templo Parroquial de San Pedro de la Fuente; Sur, Calle Benedictinas de San José; Este, patio de los edificios

Registro de la Propiedad
Tomo 3719
Libro 424
Folio 186
Finca 34.894
1ª



de las Comunidades de Propietarios números 7, 9 y 11

de la Calle Benedictinas de San José; y Oeste, Calle Benedictinas de San José.- Tiene un muro de cerramiento de esta propiedad por el Sur, Este y Oeste.--

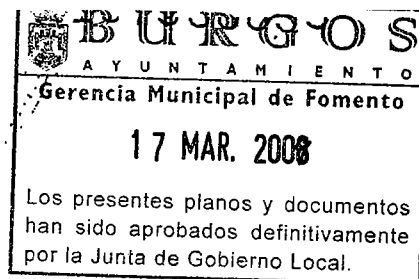
INSCRIPCION.- Inscrita en el Registro de la Propiedad, n° 1 de los de Burgos, al tomo 3.719, libro 424, folio 188, finca número 34.896, 1ª.-----

TITULO.- Le pertenece desde tiempo inmemorial, estando inventariados en los bienes de la Parroquia de San Pedro de la Fuente, en el Arzobispado de Burgos, y así consta en el Registro de la Propiedad.-----

CARGAS Y ARRENDAMIENTOS.- Libres de cargas, gravámenes y arrendamientos, según manifiesta la parte vendedora.-----

Por razones de urgencia, declara la parte adquirente su voluntad de prescindir de la información registral por constarle la situación jurídica de los inmuebles, por las aseveraciones de la parte transmitente, no obstante, les hago la advertencia establecida en el Art° 175, 4° del vigente Reglamento Notarial.-----

II).- Que según consta de la autorización protoco-



lizada se han cumplido todos los trámites que se ordenan en el Código de Derecho Canónico, por lo que ha sido autorizada la presente enajenación por el Excmo. y Rvmo. Sr. Arzobispo de Burgos.-----

III).-

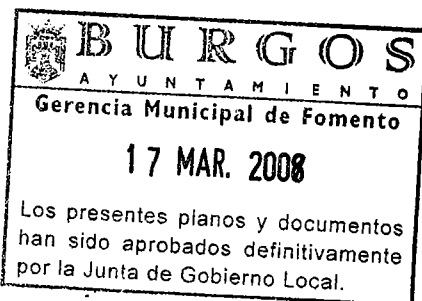
V E N T A

Que tienen concertada la compra-venta de las fincas descritas y lo llevan a efecto por medio de las siguientes:-----

----- E S T I P U L A C I O N E S -----

PRIMERA.- Don Salvador Pereda Ayala en nombre y representación de la Parroquia de San Pedro de la Fuente, del Arzobispado de Burgos, VENDE Y TRANSMITE las fincas que han quedado anteriormente descritas a la Compañía Mercantil "EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, S.A.", (ESBUSA), que representada en este acto por Don Jesús Arranz Acinas, las compra y adquiere en pleno dominio, como cuerpos ciertos, libres de cargas, al corriente en el pago de todo tipo de impuestos, contribuciones y arbitrios y con todos los derechos, usos y servidumbres que a las mismas sean inherentes.-----

SEGUNDA.- El precio de esta venta es el de CUAREN-



TA Y TRES MILLONES CIENTO TRES MIL CUATROCIENTAS

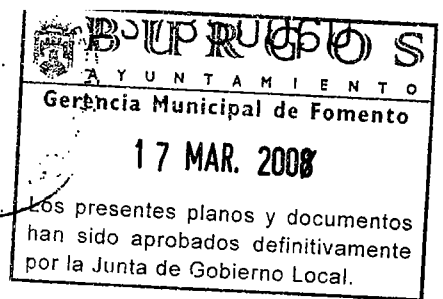
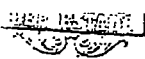
CUARENTA Y OCHO PESETAS.-----

Cantidad que la parte vendedora confiesa tener recibida de la parte compradora antes de este acto por lo que le otorga carta de pago de tal cantidad y del precio de esta venta.-----

TERCERA.- Todos los gastos que se originen por virtud de esta escritura y derivados de la misma, serán de cuenta de la parte compradora, incluso el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos Urbanos, comprometiéndose a reintegrar a la parte vendedora las cantidades que por éste último concepto le sean giradas.-----

CUARTA.- Manifiestan los comparecientes que le ha sido repercutido y cobrado por la parte vendedora a la Sociedad compradora el I.V.A. correspondiente a esta transmisión, solicitando por tanto la no sujeción de la presente escritura al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.-----

QUINTA.- Manifiesta la parte adquirente, su voluntad de que el infrascrito Notario no presente esta escritura por medio de fax en el Registro de la Pro-



piedad, según el procedimiento establecido en el Artículo 249.2 del Reglamento Notarial.-----

----- OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION -----

Así lo dicen y otorgan los señores comparecientes, a quienes formulo las reservas y advertencias legales pertinentes a esta escritura, y más especialmente las ordenadas por la Legislación Fiscal (obligación de autoliquidar, plazo y afección de los bienes al pago del Impuesto del Estado, así como las advertencias y sanciones previstas en la vigente Ley de Tasas 8/89, y de las consecuencias que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones). Leo esta escritura a los señores comparecientes por renuncia de su derecho a verificarlo por sí mismos, que les advertí tenían, la encuentran conforme y la aprueban y firman conmigo, el Notario, que doy fé de todo cuanto queda consignado en el presente instrumento público extendido sobre cinco folios de Timbre del Estado, serie 1Q. números 5951566, 5951567, 5951568, y 5951569, y 5951570.-----

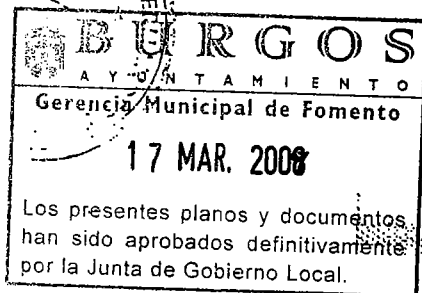
Están las firmas de los comparecientes.- Signado J.J. Fernández Saíz.- Rubricado y sellado.-----

	B U R G O S A Y U N T A M I E N T O
Gerencia Municipal de Fomento	
17 MAR. 2008	
Los presentes planos y documentos han sido aprobados definitivamente por la Junta de Gobierno Local.	

Lev S/1.000	Disposicion Asociada
Base(s) de cálculo: / <u>43.103.468,-</u> /	
Arancel núm. 2, 4, <u>5</u> , <u>7</u> , - y Aranceles 1º, 4º, 6º y 9º.	
Derivados arancelarios: ## <u>76.261,-</u> ## Ptas.	



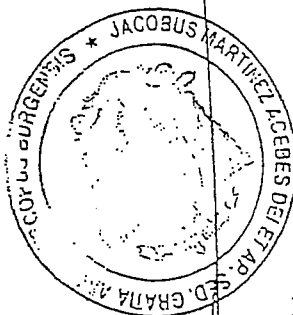
1S7350061



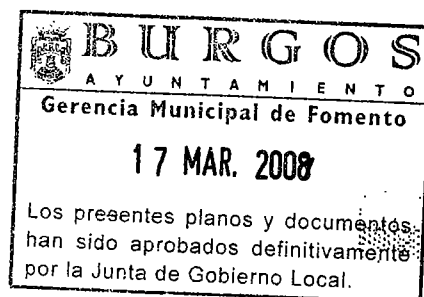
NOS, DOCTOR DON SANTIAGO MARTINEZ ACEBES, POR
LA GRACIA DE DIOS Y DE LA SANTA SEDE APOSTOLICA,
ARZOBISPO DE BURGOS.

Visto el expediente de enajenación de terrenos urbanos ubicados en el Barrio de San Pedro de la Fuente de esta Ciudad de Burgos, y cumplidos todos los trámites que se ordenan en el Código de Derecho Canónico, y con los consentimientos del Consejo para Asuntos Económicos, y Colegio de Consultores:

Por las presentes y en virtud de Nuestras Facultades Ordinarias AUTORIZAMOS al Rvdo. Sr. Don Salvador Pereda Ayala, Cura Párroco de la Parroquia de San Pedro de la Fuente, de esta Ciudad de Burgos, para que, en nombre y representación de la expresada Parroquia, pueda enajenar y suscribir quantos documentos privados estén relacionados con la autorizada enajenación, así como para que pueda comparecer ante Notario y firmar la oportuna Escritura Pública de Compraventa en la cantidad de CUARENTA Y TRES MILLONES CIENTO TRES MIL CUATROCIENTAS CUARENTA Y OCHO PESETAS (43.103.448 pts.), más el Impuesto del Valor Añadido (IVA), correspondiente a los bienes inmuebles, terrenos urbanos, propiedad de la citada Parroquia que a continuación se describen:



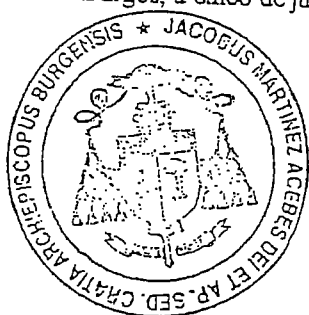
I.- TERRENO de servicio parroquial unido a la Iglesia de San Pedro de la Fuente, de esta Ciudad de Burgos, Barrio de San Pedro de la Fuente, calle Emperador, nº 13. La referida finca urbana se compone de terreno de servicio parroquial y cobertizo. El terreno de servicio parroquial tiene una superficie aproximada en planta que forma un polígono irregular de setecientos cuarenta y nueve metros cuadrados (749 m²), y el cobertizo tiene una superficie aproximada en planta de veintinueve metros cuadrados y sesenta y seis decímetros cuadrados (29,66 m²). El terreno de servicio parroquial y el cobertizo forman una unidad física con una superficie total aproximada en planta de setecientos setenta y ocho metros cuadrados y sesenta y seis decímetros cuadrados (778,66 m²), y todo el conjunto linda: Norte, Calle Emperador; Sur, Patio de los edificios de las Comunidades de Propietarios de los números 7, 9 y 11 de la Calle Benedictinas de San José; Este, Edificio de la Comunidad de Propietarios nº 7 bis, de la Calle Emperador; y Oeste, Templo Parroquial de San Pedro de la Fuente. Tiene un muro de cerramiento de esta propiedad por el Norte, Sur y Este.



II.- TERRENO -atrio- de servicio parroquial unido a la Iglesia de San Pedro de la Fuente, de esta Ciudad de Burgos, Barrio de San Pedro de la Fuente, Calle Benedictinas de San José, s/n. La referida finca urbana -atrio- de servicio parroquial tiene una superficie aproximada en planta que forma un triángulo de cuatrocientos sesenta y dos metros cuadrados y cincuenta y ocho decímetros cuadrados (462,58 m²), y linda: Norte, Templo Parroquial de San Pedro de la Fuente; Sur, Calle Benedictinas de San José; Este, Patio de los edificios de las Comunidades de Propietarios números 7, 9 y 11 de la Calle Benedictinas de San José; y Oeste, Calle Benedictinas de San José. Tiene un muro de cerramiento de esta propiedad por el Sur, Este y Oeste.

Los gastos que puedan derivarse de esta enajenación, permisos, licencias, Escritura Pública e inscripción en el Registro de la Propiedad y de segregación en su caso, así como el pago de todos los impuestos, entre otros el de Transmisiones patrimoniales y acto jurídico documentado, valor añadido, incremento de valor, etc., son de cuenta de la parte compradora.

Y para que conste a los efectos que procedan, firmo el presente en Burgos, a cinco de junio de mil novecientos noventa y seis.

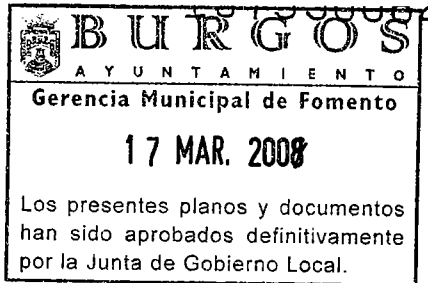


EL ARZOBISPO DE BURGOS

+ Santiago D. Burgos

Por Mandato de S. E. Rvdma.
EL CANCELLER-SECRETARIO GENERAL
DEL ARZOBISPADO

[Signature]



DOY FE QUE ES PRIMERA COPIA DE SU MATRIZ, obrante bajo el número que encabeza de mi protocolo general corriente de instrumentos públicos donde dejo anotada - esta saca; y a instancia de la "Parroquia de San Pedro de la Fuente" la expido en siete folios serie 1S, números 7350056, cinco siguientes correlativos y el presente en Burgos a diecisiete de junio de mil novecientos noventa y seis.-

[Handwritten signature]

"Por declaración liquidación del Impuesto
de ... y Actos
... correspondiente al
... la cantidad
215.517.10.124 24 JUN 1996
... carta de
... Document
... improbabici
... caso;
... la liquidación o
... que procedan".
1996 de 199
Por en ... de la Sección

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BURGOS N.º 1

Inscrito al presente documento donde indica el
cajetín puesto al margen de la descripción de la
finca que el mismo comprende.

Burgos, 2 de

Julio de 1.996

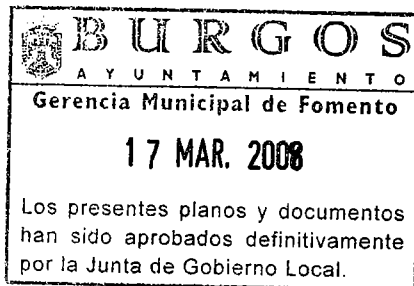
EL REGISTRADOR,

Hons. N.º

Arch.



Fdo. Enrique Mariscal Gragera



BASE: Declarada ☒ No ☐ Ley 8/1989

HONORARIOS JC. 326, B- 1-2-3
para tota y otra cosa