



DILIGENCIA DE ACUERDO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.2 h) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el Régimen Jurídico de los Funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, que incluye dentro de la función de fe pública de la Secretaría anotar en los expedientes, bajo firma, los acuerdos que recaigan así como notificar dichas resoluciones y acuerdos en la forma establecida en la normativa aplicable, se hace constar la adopción del siguiente acuerdo aprobado por Junta de Gobierno Local celebrada el día 23 de mayo de 2025.

Aprobación inicial del Proyecto de Actuación con determinaciones básicas de Urbanización y completas de Reparcelación de la Unidad de Actuación 44.07 "Penetración de Cortes" del PGOU de Burgos, promovido por PROMOCIONES VCI 21, S.L., PROMOTORA BOULEVARD BURGOS 2022, S.L. y GRUPO SAN PABLO 2020 S.L.

En la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda se tramita el expediente 1/2023 ACT-PGOU relativo a la "Proyecto de Actuación con determinaciones básicas de urbanización y completas de reparcelación de la Unidad de Actuación 44.07 "Penetración de Cortes" del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, promovido por PROMOCIONES VCI 21, S.L., PROMOTORA BOULEVARD BURGOS 2022, S.L. y GRUPO SAN PABLO 2020 S.L.

Con fecha 21 de mayo 2025, el Jefe del Departamento Jurídico y del Suelo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, emite informe con el tenor literal siguiente:

" ANTECEDENTES

1.- Con fecha 11 de octubre de 2024, con núm. de registro de entrada RGE89358, se presenta en el Ayuntamiento de Burgos el Proyecto de Actuación con determinaciones básicas de urbanización y completas de reparcelación de la Unidad de Actuación 44.07 "Penetración de Cortes" del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, promovido por PROMOCIONES VCI 21, S.L., PROMOTORA BOULEVARD BURGOS 2022, S.L. y GRUPO SAN PABLO 2020 S.L., según documento redactado por el equipo redactor, integrado por ESTUDIO DE INGENIERÍA CIVIL, S.L., A2G ARQUITECTOS ESTUDIOS, S.L.P. y DIEGO QUINTANILLA URBANISMO S.L.

Este documento sustituye y corrige otros previos de fechas 17 de abril de 2023, 21 de diciembre de 2023, 11 de enero de 2024, 25 de marzo de 2024 y 21 de agosto de 2024 a requerimiento de los servicios técnicos municipales, en base a los informes de requerimiento de subsanación emitidos por la Arquitecta del Departamento de Planeamiento de la Gerencia M. de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda en relación con dichos documentos previos.

2.- Con fecha 12 de abril de 2023 tuvo entrada en el registro general del Ayuntamiento de Burgos el escrito presentado por D. Álvaro Yarritu Tobilla en nombre y representación de las mismas mercantiles antes referidas, relativo a la solicitud de tramitación simultánea de aprobación de Estatutos para la constitución de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación 44.07 "Penetración de Cortes" del PGOU de Burgos.

3.- Sobre la documentación referida en el apartado 2, con fecha 20 de febrero de 2024, se emite informe por la Técnico de Administración General del Departamento Jurídico y de Suelo de la



Gerencia M. de Urbanismo Infraestructuras y Vivienda en el que se requiere la subsanación de determinados aspectos de la documentación presentada, al no quedar debidamente justificada la titularidad de los proponentes de la actuación de al menos el 50 % de aprovechamiento lucrativo de la unidad de actuación, requisito legal necesario para poder promover la aprobación de Estatutos y constitución de referida Junta de Compensación y, en consecuencia, para tramitar la aprobación del Proyecto de Actuación.

- 4.- Con fecha 17 de octubre de 2024, la Arquitecta del Departamento de Planeamiento de la Gerencia M. de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, emite informe favorable sobre el documento del Proyecto de Actuación presentado el día 11 de octubre de 2024 cuyo contenido literal se reproduce a continuación:

"INFORME

La nueva documentación aportada atiende las cuestiones señaladas en los anteriores informes emitidos.

Existen algunas diferencias entre las superficies de las parcelas aportadas según el Estudio de Detalle aprobado y las consideradas en el Proyecto de Actuación, derivadas del ajuste del documento a la realidad. Así, las dos parcelas que se vieron afectadas por expropiaciones para la ejecución de las carreteras, presentan diferencias debidas a las imprecisiones y diferencias entre el Registro de la Propiedad y el Catastro. Esta circunstancia se ha aclarado adecuadamente, remitiéndose a las actas de la ocupación efectuada en su momento.

Los derechos de los propietarios del sector ya se han establecido al determinar el aprovechamiento medio, y no pueden ser alterados en la fase de gestión, limitándose a concretar el reparto de del aprovechamiento lucrativo para cumplimentar esos derechos. Por tanto, las diferencias de superficie de las parcelas aportadas en el ámbito, que dan lugar a ligeras variaciones en la edificabilidad resultante, conllevan un recálculo de la superficie de sistemas generales adscritos a fin de mantener el aprovechamiento medio asignado.

Como la superficie adscrita del VG-22 ya se determinó en el acta de ocupación anticipada, y lo mismo sucede con los sistemas locales del viario de Las Casillas y del Espacio Libre de María Mediadora, esta diferencia es absorbida por el EGN-13 "La Judería", y así resulta en el documento presentado. Así, no se adscribe al sector la totalidad de las parcelas de titularidad privada de La Judería, sino únicamente la superficie cuyos derechos tienen cabida en el sector. En este sentido, se incluye la justificación sobre el ámbito de "La Judería".

Por tanto, en lo que se refiere al contenido conceptual, el documento resulta correcto.

En cuanto a la descripción de las superficies adscritas al sector, además de las parcelas incluidas en el ámbito, en la página 27 de la Memoria se incluye la descripción de las parcelas exteriores al sector cuyos derechos se han de materializar dentro del mismo.

Se contemplan asimismo las indemnizaciones por las plantaciones y obras que han de ser eliminadas del ámbito (Pág. 60 de la memoria y Anexo IV).

Los plazos para la ejecución de la actuación se ajustan al contenido del artículo 369.1) de la Normativa del Plan General vigente.



Se describen como parcelas resultantes, no sólo las del ámbito del Estudio de Detalle y el EGN-13, sino también el resto de parcelas exteriores que resultan de la gestión (VG-22, viario de Las Casillas y Espacio Libre de María Mediadora), prestando especial atención a las parcelas resultantes objeto de cesión:

- Sistema Local de Equipamientos SL EQ-1 2.210,00 m²
- Sistema Local de Espacios Libres SL EL-1+SL EL-2+SL EL-3 3.283,00 m²
- Espacio Libre María mediadora SL EL-4 983,00 m² (Ya obtenida)
- Red Viaria SL AV-1+SL AV-2+SL AV-3+SL VL-1+ 10.483,21 m²
- Viario calle Casillas SL VL-2 277,30 m² (Ya obtenida)
- Sistema General EGN-13, Judería 18.354,00 m²
- Sistema General VG-22 478,00 m² (Ya obtenida)

El viario resultante dentro del ámbito del Estudio de Detalle, denominado SL VL-01, aglutina toda la superficie de este uso (viario propiamente dicho y acompañamiento viario), reservándose la denominación de SL VL-02 para el viario resultante de la calle Casillas.

Asimismo, se prevé la cesión, libre de cargas y debidamente urbanizado, del 10% del aprovechamiento urbanístico del sector, que se concreta en la parcela resultante R-3-VPO, junto con los derechos que le corresponden por las parcelas aportadas.

En la Tabla 12 (página 68 del documento), se describen todas las parcelas resultantes con su superficie y aprovechamiento asignado. En el caso de las parcelas lucrativas se incluye además el número máximo de viviendas que corresponden a cada una de ellas, así como el número mínimo de plazas de aparcamiento a disponer.

La Tabla 13: ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES (Pág. 70 del documento), contiene la propuesta de adjudicación por propietarios, con información relativa a la superficie aportada, el aprovechamiento por derecho, el aprovechamiento, la diferencia de adjudicación, las parcelas adjudicadas y la liquidación por compensaciones a recibir o a pagar en cada caso. En este sentido, las diferencias entre el aprovechamiento de derecho y el adjudicado derivan de la imposibilidad de adjudicar una parcela mínima.

Se incluye también un Anexo II en el que se relacionan todas las fichas de parcelas resultantes del sector.

En cuanto a la cuenta de liquidación provisional, se contemplan todos los gastos derivados de la gestión de la actuación:

- Ejecución material de la urbanización
- Conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento
- Gastos de elaboración de instrumentos de planeamiento y gestión y gastos complementarios
- Indemnizaciones a propietarios
- Compensaciones por diferencias de adjudicación

Se acompaña igualmente de un cuadro con la cuenta de liquidación individual por parcela (Pág. 74 del documento), según la cual corresponde al Ayuntamiento un 13,90103586% de los gastos, atribuidos en función del aprovechamiento que se le adjudica en concepto de



parcelas aportadas (siendo libre de cargas el aprovechamiento correspondiente al 10% de cesión obligatoria), que se concreta en 546.250,46€.

El documento contiene los planos necesarios para documentar la reparcelación efectuada, incluyendo planos de información del ámbito (Situación, Estado actual, Ordenación del PGOU, Ordenación del ED, Parcelas aportadas y Bienes inmuebles) y de actuación (Parcelas resultantes, Valoración de parcelas resultantes, Adjudicación de parcelas resultantes y Superposición de parcelas aportadas y resultantes).

Únicamente cabe señalar que se aprecia un pequeño error en la página 27 del documento, donde, al enumerar las parcelas afectadas por la actuación que fueron previamente obtenidas por ocupación directa, existe un error en la superficie de la calle Casillas. Sin embargo, este error no tiene trascendencia alguna, ya que en todas las demás partes del documento se ha tenido en cuenta la superficie correcta. Por tanto, la corrección correspondiente podría remitirse al documento de aprobación definitiva.

CONCLUSIÓN-RESUMEN

Por lo anteriormente expuesto, a juicio del técnico que suscribe, el documento presentado en fecha 11 de octubre de 2024 y con número de registro RGE89358 puede ser informado favorablemente para su aprobación inicial.

Es cuanto considero mi deber informar."

- 5.-** Con fechas 2 y 4 de diciembre de 2024 se emiten sendos informes desde la Sección de Patrimonio del Ayuntamiento de los que no resulta disconformidad con los suelos municipales aportados a la reparcelación según refiere el Proyecto de Actuación.
- 6.-** Con fecha 29 de abril de 2025 se incorpora al expediente documentación comprensiva de títulos debidamente conformados, a fin de acreditar la mayoría necesaria del 50% de aprovechamiento urbanístico por parte de los impulsores de esta actuación para poder promover la aprobación de Estatutos y constitución de referida Junta de Compensación y, en consecuencia, para tramitar la aprobación del Proyecto de Actuación.
- 7.-** Con fecha 20 de mayo de 2025 se incorporan al expediente certificados de dominio y cargas de las fincas incluidas en la actuación emitidas por los Srs. Registradores de la Propiedad de los distritos nº 1 y nº 4 de Burgos.
- 8.-** Con fecha 21 de mayo de 2025 se tramita la notificación a los propietarios y titulares de derechos que constan en el registro de la propiedad y afectados promotores, la iniciativa de constitución de la junta de compensación para la gestión de la unidad de actuación por el sistema de compensación, adjuntando propuesta de estatutos, una primera relación de miembros de la entidad a constituir y una primera relación de fincas incluidas en la actuación.

NORMATIVA APLICABLE

Al objeto de informar el presente expediente resulta aplicable la siguiente normativa:



- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, Ley 10/1998, de 5 de diciembre
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, con las modificaciones introducidas en la misma actualmente en vigor.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León con las modificaciones introducidas en el mismo actualmente en vigor.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL)
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, aprobado por ORDEN FYM/221/2014, de 28 de marzo.
- Estudio de Detalle para concretar las determinaciones de ordenación detallada del Sector S-44.07 "Penetración Cortes", aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Burgos el 18 de septiembre de 2020.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la Ley Hipotecaria.
- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.
- Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA. - Sobre la propuesta del sistema y la iniciativa para la presentación del Proyecto de Actuación para la gestión integrada por el sistema de compensación de la Unidad de Actuación 44.07 "Penetración de Cortes":

De conformidad con lo establecido en los artículos 65 y siguientes de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en los artículos 188.2, 189.1.b), 233, 234, 236 y 260 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos vigente delimita la Unidad de Actuación 44.07. "Penetración de Cortes" en suelo urbano no consolidado como un ámbito de terrenos coincidente con el Sector S-44.07 para su ejecución mediante una actuación integrada. Este tipo de actuaciones integradas se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable, denominadas unidades de actuación, para la urbanización de los terrenos comprendidos dentro de las mismas.

Conforme establece el artículo 260 1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, sobre esta unidad de actuación existe aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establece su ordenación detallada como requisito previo para desarrollar la gestión de la unidad; en este caso, la ordenación detallada de dicha unidad se establece en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos aprobado definitivamente mediante Orden



FYM/221/2014, de 28 de marzo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, publicada en el BOCYL de 10 de abril de 2014 y en el Estudio de detalle para concretar las determinaciones de ordenación detallada sector S-44.07 "Penetración de Cortes", aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Burgos el 18 de septiembre de 2020 y publicado en el BOCyL nº 224 de 27 de octubre de 2020.

El Proyecto de Actuación se elabora, presenta y promueve por las mercantiles PROMOCIONES VCI 21, S.L., PROMOTORA BOULEVARD BURGOS 2022, S.L. y GRUPO SAN PABLO 2020 S.L., en proceso de constituir la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación 44.07 en cuanto que, de forma simultánea, han presentado una propuesta de Estatutos de la Junta de Compensación para la tramitación conjunta de ambos documentos.

SEGUNDA. - Sobre el objeto y contenido del Proyecto de Actuación presentado en el Ayuntamiento de Burgos el día 11 de octubre de 2024 por iniciativa privada, para la gestión integrada de la Unidad de Actuación 44.07 "Penetración de Cortes". Determinaciones y documentación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 75 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en los artículos 240 a 249 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el objeto de este Proyecto de Actuación es la programación técnica y económica de la ejecución de la Unidad de Actuación 44.07 "Penetración de Cortes" conforme a las determinaciones de ordenación establecidas en el PGOU de Burgos y en el Estudio de Detalle aprobado sobre dicho ámbito, incluyendo la reparcelación de las fincas incluidas en él, con determinación de las cesiones al Ayuntamiento y adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios, conforme a las reglas establecidas en los artículos 246 a 248 antes referidos.

El artículo 240.3.b) del RUCYL establece que los Proyecto de Actuación no pueden establecer determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento urbanístico ni suprimir o modificar las que estén vigentes, con las excepciones tasadas relativas a la delimitación de la propia unidad de actuación y las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos, que no pueden producir variaciones de superficie superiores al 5 %.

Conforme a lo previsto en el citado artículo, este Proyecto de Actuación incorpora los ajustes de superficie derivados del análisis de la realidad del terreno efectuado mediante levantamiento topográfico y que señala la Arquitecta municipal en su Informe de 17 de octubre de 2024.

Referido lo anterior, este Proyecto de Actuación incluye como determinaciones de gestión, las determinaciones generales del artículo 241 del RUCYL, las determinaciones básicas de Urbanización del artículo 242 del RUCYL y las determinaciones completas de Reparcelación de los artículos 245 a 248 del RUCYL.

- Determinaciones generales:

-Señala como sistema de actuación propuesto el de compensación.

-En cuanto al Urbanizador propuesto con indicación, en su caso, de la persona física que actúa como representante y domicilio a efectos de notificaciones, el documento indica que el urbanizador será la Junta de Compensación constituida en la unidad de actuación una vez



finalizado el procedimiento de aprobación de su constitución, incluyendo sus estatutos, publicada dicha aprobación en el BOCyL e inscrita la misma en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras en los términos establecidos en los artículos 192 y siguientes del RUCyL.

A efectos de notificaciones se fija como domicilio, Calle Huerto del Rey Número 10 1º, en la ciudad de Burgos. Al no designar el documento persona física que actúa como representante, todos los trámites se canalizarán a través del Presidente que resulte designado una vez constituida la Junta de Compensación y entre tanto, las actuaciones se notificarán a los promotores de la actuación, sin perjuicio de las actuaciones y/o notificaciones que a mayores proceda realizar.

- Identificación registral de las fincas incluidas, así como relación de propietarios de estas según las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad, indicando sus domicilios a efectos de notificaciones. Con fecha 20 de mayo de 2025 se incorpora al expediente certificaciones emitidas por los Registradores de la Propiedad sobre las fincas inmatriculadas incluidas en el ámbito de la actuación.

El dato relativo a los domicilios y N.I.F./C.I.F. de los propietarios, junto con porcentajes de participación en la propiedad, en su caso, se recoge en el cuadro incluido en las páginas 21 y 22 de la Memoria.

- Información sobre características relevantes de la unidad de actuación (situación, topografía, elementos naturales, parcelación, construcciones e instalaciones existentes con planos a escala mínima 1:1.000).

Esta información se recoge en el apartado 1.5 de la Memoria y en planos de información a escala 1:1000 y 1:500.

- Acreditación de la constitución de una garantía de urbanización por importe entre el 5 y el 15 % de los gastos de urbanización previstos.

En el apartado 1.6 de la Memoria se recoge el compromiso de constituir una garantía por un importe mínimo del 5 % de los gastos de urbanización que consigne el proyecto urbanización que contenga las determinaciones completas de urbanización, señalando que dicha garantía se constituirá en el plazo de un año a partir de la aprobación definitiva del proyecto que establezca las determinaciones completas de urbanización.

El artículo 263.2 del RUCyL establece que la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación en las actuaciones integradas por compensación, implica la elección del sistema de compensación y otorga la condición de urbanizador, con carácter provisional, a la Junta de Compensación, debiendo esta, para adquirir tal condición con carácter definitivo, constituir dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del Proyecto, una garantía de urbanización por un importe de entre el 5 y el 15 por ciento de los gastos de urbanización previstos.

El Proyecto al que se está refiriendo el citado artículo 263 del RUCYL, es el Proyecto de Actuación, independientemente de que este contenga las determinaciones completas de urbanización, o no las contenga, en cuyo caso será necesario presentar y aprobar simultánea o posteriormente, en todo caso de forma independiente, un proyecto de urbanización, pero ello no permite justificar que se pueda diferir la constitución de la garantía de urbanización a la aprobación de dicho proyecto de urbanización, sino que deberá constituirse dentro del mes



siguiente a la notificación de la aprobación del Proyecto de Actuación presentado. Por todo ello debe corregirse este aspecto del documento antes de su aprobación definitiva.

- Plazos para la ejecución de la actuación. El Proyecto de Actuación establece unos plazos parciales para el desarrollo de la actuación y un plazo total para la ejecución del conjunto de deberes urbanísticos ajustado al PGOU de Burgos.

- Determinaciones básicas de Urbanización:

De conformidad con lo que establece el artículo 242 del RUCYL, el Proyecto de Actuación establece un plazo máximo de un año para que el urbanizador elabore el Proyecto de Urbanización, a contar desde la aprobación definitiva del presente Proyecto de Actuación; incluye un resumen de las características técnicas mínimas que debe cumplir el proyecto, relativas a red viaria, espacios libres, espacios de acompañamiento de viario y redes de servicios públicos; incluye una estimación justificada del importe total de los gastos de urbanización por una cuantía que asciende a 3.929.566,61 €, desglosados en gastos de desarrollo y gestión, gastos de ejecución material de la urbanización e indemnizaciones; finalmente, en lo que afecta a este apartado, el documento señala los criterios básicos para la contratación de las obras de urbanización.

- Determinaciones completas sobre reparcelación:

Conforme al artículo 244 del RUCyL, las determinaciones sobre reparcelación tienen por objeto la agrupación de la totalidad de las fincas incluidas en la unidad de actuación para su nueva división conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, con cesión al municipio de los terrenos destinados a sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas y con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las fincas, a la Administración actuante y en su caso al urbanizador, en proporción a sus respectivos derechos.

El artículo 245 del RUCYL establece las determinaciones completas de reparcelación que debe contener el Proyecto de Actuación o, en su defecto, el Proyecto de Reparcelación:

- a) Determinación de los terrenos que deben ser objeto de cesión a las Administraciones públicas.
- b) Definición de los derechos de los afectados por la reparcelación.
- c) Valoración de las parcelas resultantes de la reparcelación.
- d) Adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación.
- e) Compensaciones e indemnizaciones que resulten de la reparcelación.

El Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación 44-07 "Penetración de Cortes" incluye las determinaciones completas sobre reparcelación referidas en el citado artículo 245 del RUCYL y desarrolladas en los artículos 246 a 249.

Conforme al objeto referido y según establece el artículo 246 del RUCYL,

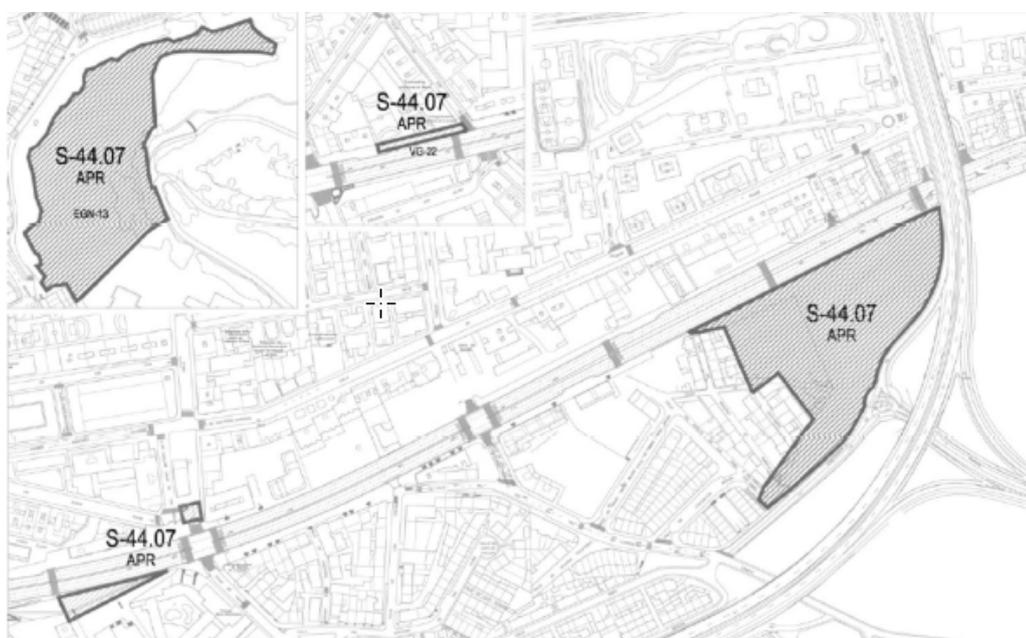
I.- Definición de derechos de los propietarios afectados por la reparcelación (artículo 246 RUCYL):

El Proyecto define los derechos de los propietarios y demás afectados por la reparcelación en base a criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación; asigna los derechos de



los propietarios de forma proporcional a la superficie de sus fincas de origen respectivas según títulos de propiedad que acompaña para justificar referidos derechos, incluidos suelos de sistemas generales adscritos al mismo; reconoce los derechos de indemnización a propietarios de construcciones, plantaciones e instalaciones existentes que no puedan ser conservadas.

Esta Unidad de Actuación es un ámbito discontinuo, formado por cinco piezas, correspondiendo dos de ellas, con una superficie total de 18.832 m², a suelos de sistemas generales (EGN-13 y VG-22) adscritos para su obtención con cargo a la edificabilidad del Sector, otras dos a suelos de sistema local incluido (sistema local viario de las Casillas y sistema local de Espacio Libre de María Mediadora) y una quinta pieza en la que se concentra la edificabilidad, situada en la zona conocida como Rivalamora, entre el límite de la vía de Ronda BU-11 al sureste y el bulvar ferroviario al norte.



Todo el ámbito de la actuación, según medición real de la superficie de las fincas aportadas tiene una extensión de 40.577,51 m².

El Proyecto identifica 15 fincas aportadas (una de ellas, la 14, subdividida en dos, 14.1 y 14.2), de las cuales, participan en la gestión 13, ya que las parcelas identificadas como finca aportada número A-12, de 919,50 m², correspondiente a suelo perteneciente al dominio público de la carretera de titularidad estatal, denominada BU-11 y finca aportada A-15, de 228,03 m², correspondiente a suelo perteneciente al dominio público de la carretera de titularidad autonómica, no participan en la gestión urbanística por tratarse de suelos de dominio público incluidos en la unidad de actuación para los cuales el planeamiento urbanístico mantiene el uso que motivó su afectación al uso general, tal y como establece el artículo 238 del RUCYL.

Las 13 fincas restantes que sí participan en la gestión urbanística tienen una superficie según medición real de 39.429,99 m², de las cuales, 6 fincas son de propiedad privada, 5 son de titularidad municipal y 2 pertenecen por títulos a Red Nacional de Ferrocarriles Españoles (RENFE), actualmente Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).



En el apartado de la Memoria del Proyecto de Actuación, pero, fundamentalmente, en el documento Anexo 1, de "Fichas de las parcelas y derechos aportados", se describen cada una de ellas con especificación de su/s propietario/s registral/es en el caso de estar inmatriculadas o, en caso contrario, en virtud del título por el que se le atribuye tal condición, referencia a la existencia o no, según el caso, de cargas sobre cada una de ellas, juntamente con copia de los títulos de propiedad según asiento registral o según otros medios acreditativos de dicha condición.

A este respecto procede realizar las siguientes indicaciones para su aclaración, rectificación o subsanación, según proceda, en el documento que se someta a aprobación definitiva.

- Ficha de la Finca aportada A-3.- Identificada en el Proyecto de Actuación como Finca registral nº 20303 del Registro de la Propiedad nº 4 de Burgos. Se corresponde con dos parcelas catastrales. La ficha señala que esta finca está afectada parcialmente por la reparcelación e incluye una descripción algo confusa del resto de finca matriz no afectada, tanto respecto de la finca registral como de la/s parcela/s catastral/es.

- Ficha de la Finca aportada A-4.- Identificada en el Proyecto de Actuación como Fincas registrales nº 6739 y nº 6737 del Registro de la Propiedad nº 4 de Burgos. Se corresponde con la parcela con referencia catastral 3678002VM4837N0001LS. En concordancia con lo descrito en la Memoria, se considera conveniente completar la ficha para incluir en ella la referencia a la situación de disconformidad con el planeamiento de las construcciones existentes.

- Ficha de la Finca aportada A-5.- Identificada en el Proyecto de Actuación como Finca registral nº 12435 del Registro de la Propiedad nº 4 de Burgos. Según datos obrantes en el documento, esta finca figura inscrita a favor de persona distinta de quienes se reconoce y atribuye derechos en el Proyecto, por lo que procederá la reanudación del tracto interrumpido sobre las fincas de origen conforme al artículo 9 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. Con fecha 29 de abril de 2025 se incorpora al expediente el título público de compraventa de una participación indivisa del 50% del pleno dominio de la finca a favor de Grupo San Pablo 2020 S.L. Por otra parte, en concordancia con lo descrito en la Memoria, sería conveniente completar la ficha para incluir en ella la referencia a la situación de disconformidad con el planeamiento de las construcciones existentes.

- Ficha de la Finca aportada A-6.- Identificada en el Proyecto de Actuación como Finca registral nº 12.259 y 47.904 del Registro de la Propiedad nº 4 de Burgos. La descripción de la parte de finca incluida en la reparcelación y el resto de finca matriz no incluida induce a confusión, por lo que se considera procedente aclarar este extremo. Por otra parte, en concordancia con lo descrito en la Memoria, sería conveniente completar la ficha para incluir en ella la referencia a la situación de disconformidad con el planeamiento de las construcciones existentes.

- Ficha de la Finca aportada A-7.- El Proyecto de Actuación atribuye la propiedad de esta finca al Ayuntamiento de Burgos en virtud del Acta de Ocupación Directa de Dotaciones Públicas suscrita el día 3 de mayo de 2010 entre el Ayuntamiento de Burgos y la Congregación de Misioneras de Acción Parroquial por la cual el primero ocupó una porción de la finca según inscripción registral, Tomo 3650, Libro 194, Folio 217, Finca 1250, del Registro de la Propiedad nº 4 de Burgos, parcela con referencia catastral 3075001VM48370001BS, propiedad de la citada



Congregación Religiosa, de 983 m² de suelo situado en el Sector S-44.07 "Penetración de Cortes" del PGOU de Burgos vigente (Sector S-44.11 en el Plan General vigente en el momento de la ocupación), para su destino a uso dotacional público viario en los términos que se recogen en copia de dicha Acta incorporada al Proyecto de Actuación, a cambio del reconocimiento a referida Congregación de los derechos de aprovechamiento correspondientes a dichos suelo ocupados en el Sector S-9.

El contenido y descripción de esta ficha debe completarse para incluir en ella, además de al Ayuntamiento de Burgos como propietario del suelo por título de Acta de Ocupación Directa, a la referida Congregación Religiosa como titular de los derechos de aprovechamiento correspondientes a dicho suelo ocupado, en virtud del Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 10 de abril de 2025, por el cual se acuerda dejar sin efecto la antecitada Acta de Ocupación "en lo relativo al reconocimiento de aprovechamiento urbanístico en el Sector S-9 que esta contiene a favor de dicha Congregación y hacer efectivo el aprovechamiento urbanístico correspondiente al suelo ocupado con dicha Acta en el Sector S-44.07 "Penetración de Cotes" del PGOU de Burgos, actualmente en tramitación, manteniendo la validez de los restantes términos recogidos en la referida Acta en las condiciones señaladas en la parte expositiva del presente Acuerdo". Dicho Acuerdo fue adoptado previa conformidad con el mismo de la referida Congregación.

La situación que se acaba de referir debe describirse en los apartados correspondientes de la Memoria del Proyecto de Actuación, incluyendo a la Congregación de Misioneras de Acción Parroquial en la relación de propietarios, titulares de derechos y adjudicataria de aprovechamiento en efectivo, como requisito para la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.

- Ficha de la Finca aportada A-9.- El Proyecto adjudica la propiedad de esta finca a Promotora Boulevard Burgos 2022 S.L., mediante escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Burgos, Sr. Gómez Oliveros, el día 21 de marzo de 2022, con protocolo nº 1059. Como complemento al documento anterior, con fecha de registro de entrada en el Ayuntamiento de Burgos 29 de abril de 2025, se aporta al expediente documento notarial en virtud del cual se hace constar la correspondencia entre la realidad física, registral y catastral de esta finca. Según datos obrantes en el documento, esta finca figura inscrita a favor de persona distinta de quienes se reconoce y atribuye derechos en el Proyecto, por lo que procederá la reanudación del tracto interrumpido sobre las fincas de origen conforme al artículo 9 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. En la ficha de fincas aportadas, esta Finca A-9 se describe a la vez como afectada en su totalidad y afectada en parte, al dividir su superficie en dos porciones, una, de 16.520 m² que dice que se incluye en la unidad de actuación y otra, de 1.372 m² que según la ficha no está afectada por la actuación. Según la Memoria del documento la descripción correcta es la relativa a la afección parcial, debiendo corregirse este aspecto de la ficha del Proyecto.

- Ficha de la Finca aportada A-11.- El Proyecto de Actuación atribuye la propiedad de esta finca al Ayuntamiento de Burgos en virtud del Acta de Ocupación Directa de Dotaciones Públicas suscrita el día 12 de febrero de 2010 entre el Ayuntamiento de Burgos y la Congregación Religiosa Hermanas Franciscanas Misioneras de María por la cual el primero ocupó una porción de la finca según inscripción registral, Tomo 3494, Libro 152, Folio 149, Finca 12827, del Registro de la Propiedad nº 4 de Burgos, parcela con referencia catastral 2576001VM48270001KI, propiedad de la citada Congregación Religiosa, de 478 m² de suelo situado en el Sector S-44.07 "Penetración de



Cortes" del PGOU de Burgos vigente (Sector S-44.11 en el Plan General vigente en el momento de la ocupación), para su destino a uso dotacional público viario en los términos que se recogen en copia de dicha Acta incorporada al Proyecto de Actuación, a cambio del reconocimiento a referida Congregación de los derechos de aprovechamiento correspondientes a dichos suelos ocupados en el Sector S-9.

El contenido y descripción de esta ficha debe completarse para incluir en ella, además de al Ayuntamiento de Burgos como propietario del suelo por título de Acta de Ocupación Directa, a la referida Congregación Religiosa como titular de los derechos de aprovechamiento correspondientes a dicho suelo ocupado, en virtud del Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 10 de abril de 2025, por el cual se acuerda dejar sin efecto la antecitada Acta de Ocupación "en lo relativo al reconocimiento de aprovechamiento urbanístico en el Sector S-9 que esta contiene a favor de dicha Congregación y hacer efectivo el aprovechamiento urbanístico correspondiente al suelo ocupado con dicha Acta en el Sector S-44.07 "Penetración de Cotes" del PGOU de Burgos, actualmente en tramitación, manteniendo la validez de los restantes términos recogidos en la referida Acta en las condiciones señaladas en la parte expositiva del presente Acuerdo". Dicho Acuerdo fue adoptado previa conformidad con el mismo de la referida Congregación.

La situación que se acaba de referir debe describirse en los apartados correspondientes de la Memoria del Proyecto de Actuación, incluyendo a la Congregación Religiosa Hermanas Franciscanas Misioneras de María en la relación de propietarios, titulares de derechos y adjudicataria de aprovechamiento en efectivo como requisito para la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.

- Ficha de las Fincas aportadas A-12, A-13 y A-14.1.- En concordancia con lo descrito en la Memoria, sería conveniente completar las fichas y incluir en ellas la referencia a la situación de disconformidad con el planeamiento de las construcciones existentes.

II.- Valoración de las parcelas resultantes (artículo 247 RUCYL):

Con justificación en los artículos 41 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y 247 del RUCYL, el documento realiza esta valoración aplicando al aprovechamiento permitido por el planeamiento sobre cada parcela resultante, el valor básico de repercusión recogido en la ponencia de valores catastrales vigente, minorándolo con el importe correspondiente a los gastos de urbanización que corresponde sufragar a cada metro cuadrado de techo construido al tratarse de suelos urbanos incluidos en un ámbito de ejecución antes de la aprobación del instrumento de gestión según coeficiente propio de la zona de valor.

Conforme a dicha valoración, el valor de las parcelas resultantes sin urbanizar asciende a 333,12 €/m² de techo de uso característico, que resulta de deducir del valor de ponencia 550,00 €/m² de techo de uso característico en la zona de valor en la que se encuentran situados los suelos de esta unidad de actuación, los costes de urbanización por importe de 216,87 €/m², todo ello conforme se detalla en el apartado 3.3 de la Memoria.

III. Adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación (artículo 248 RUCYL) y Compensaciones e indemnizaciones que resultan de la reparcelación:



El Proyecto aplica para la adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación y de acuerdo con las reglas establecidas en el apartado 3.2. de la Memoria del documento, sobre "Criterios para la adjudicación de parcelas resultantes", el Proyecto prevé la adjudicación en efectivo de los derechos de aquellos propietarios que no alcanzan el porcentaje mínimo del 25% de parcela mínima edificable, así como la compensación por derechos de aprovechamiento que el Proyecto prevé adjudicar a la Junta de Compensación en concepto de diferencias de adjudicación, todo ello, tal y como se detalla en la Tabla 13 de la Memoria del documento.

El apartado 3.4. de la Memoria del Proyecto establece respecto de las compensaciones por diferencias de adjudicación que *"los propietarios con derechos urbanísticos que no reciban edificabilidad en parcelas resultantes recibirán el pago del aprovechamiento que les corresponda dentro del ámbito, la cantidad de 333,12 euros de techo de uso predominante, residencial libre."*, cantidad obtenida conforme al procedimiento de valoración referido en el apartado anterior.

IV.- Cuenta de liquidación provisional:

En la Tabla 15 del Documento se recoge el resultado final completo de la reparcelación por propietarios, en la que se desglosa, la superficie aportada por cada uno determinante de sus derechos de participación en la reparcelación, el aprovechamiento homogeneizado que corresponde a cada uno, una vez descontado el 10% de cesión municipal, la parcela en que se adjudica ese aprovechamiento, o, en su defecto, en el caso de adjudicación en efectivo, la compensación correspondiente por exceso o defecto, la cuota de cada propietario por superficie aportada, la distribución del total de gastos por cuota de participación y los saldos finales por propietario en la cuenta de liquidación provisional.

V. Representación gráfica de las fincas y coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad:

Conforme al artículo 9. b) de la Ley Hipotecaria, el Proyecto incluye la representación gráfica georreferenciada de las fincas resultantes con coordenadas georreferenciadas de sus vértices, no obstante, de cara a la aprobación definitiva, el Proyecto de Actuación deberá justificar el cumplimiento de lo establecido en el apartado decimocuarto de la "Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad", publicada en el BOE núm. 269, de 10 de octubre de 2020, sobre "Supuestos de reordenación de la propiedad y otros análogos, efectuados mediante expediente administrativo".

TERCERA. - Participación municipal en la gestión de la Unidad de Actuación U.A.44.07.-

Por su participación en la Unidad, el Ayuntamiento de Burgos resulta adjudicatario de la Parcela Resultante R-3 VPO, de 986 m² de superficie y 5.804,19 m² de edificabilidad, de los cuales 5.310 m² son de uso residencial VPO y 493,566 m² de uso productivo.

Esta parcela tiene una cuota de participación descontada la adjudicación correspondiente



al 10% de cesión gratuita del 13,9 % y un saldo en la cuenta de liquidación provisional de 546.250,46 €.

Respecto del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento que el Proyecto le adjudica en metálico, en el documento que se someta a aprobación definitiva deberán introducirse los cambios conforme a los términos referidos en el apartado de este informe sobre "Definición de derechos de los propietarios afectados por la reparcelación" respecto de las fincas aportadas A-7 y A-11.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Burgos obtiene por cesión gratuita las siguientes parcelas con destino a dotaciones públicas:

| PROYECTO DE ACTUACIÓN SECTOR S 44.07 | | |
|---|-----------------------|--------------------------------|
| TABLA 11. PARCELAS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS | | |
| PARCELA | USO | SUPERFICIE |
| SL EQ-01 | Equipamiento | 2.210,00 m ² |
| SL EL-01 | Espacio libre | 1.970,00 m ² |
| SL EL-02 | Espacio libre | 726,00 m ² |
| SL EL-03 | Espacio libre | 587,00 m ² |
| SL EL-04 (2) | Espacio libre | 983,00 m ² |
| SL AV-01 | Acompañamiento viario | 919,00 m ² |
| SL AV-02 | Acompañamiento viario | 942,00 m ² |
| SL AV-03 | Acompañamiento viario | 539,00 m ² |
| SL VL-01 | Viarío | 8.083,21 m ² |
| SL VL-02 (1) | Viarío | 277,30 m ² |
| EGN-13 | SSGG adscrito | 18.354,00 m ² |
| VG-22 | SSGG Incluido | 478,00 m ² |
| TOTAL | | 36.068,51 m² |

CUARTA. - Procedimiento de tramitación.

Conforme a lo que establecen los artículos 193, 251, 260 y 263.1 del RUCYL, a efectos de regular las condiciones de tramitación conjunta de la aprobación de estatutos y constitución de la Junta de Compensación de la unidad y de la aprobación del Proyecto de Actuación, una vez promovida la iniciativa para constituir la citada Junta por una parte de los propietarios de la unidad mediante la presentación de la documentación completa comprensiva de la propuesta de estatutos, relación de propietarios y de fincas incluidas en la actuación, junto con la acreditación de su capacidad para promover requerida en el artículo 259 del RUCYL, procede, conforme al artículo 193 del RUCYL, continuar la tramitación de la constitución de la Junta mediante la notificación de esa iniciativa de constitución a los propietarios y titulares de derechos que consten en el registro de la propiedad y, en su caso, a los afectados que hayan propuesto o instado la iniciativa, otorgándoles un plazo de audiencia de quince días y posterior resolución sobre la constitución de la entidad y, de forma simultánea y conjunta, y conforme al artículo 251.3.a) del RUCYL, comprobado que el Proyecto reúne los requisitos exigidos, acordar su aprobación inicial por el órgano municipal competente con trámite de información pública de un mes, siguiéndose a continuación para cada procedimiento los trámites previstos en dichos artículos 193 y 251 del RUCYL hasta su completa finalización, que, en el caso de la tramitación del Proyecto de Actuación, serán, adopción del acuerdo de aprobación definitiva y su publicación en el Boletín Oficial de



Castilla y León con notificación a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad”.

La competencia para adoptar este Acuerdo corresponde a la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

En virtud de lo expuesto **se propone a la Junta de Gobierno Local que adopte el siguiente acuerdo**

PRIMERO. - Aprobar inicialmente el Proyecto de Actuación con determinaciones básicas de Urbanización y completas de Reparcelación de la Unidad de Actuación 44.07 “Penetración de Cortes” del PGOU de Burgos, promovido por PROMOCIONES VCI 21, S.L., PROMOTORA BOULEVARD BURGOS 2022, S.L. y GRUPO SAN PABLO 2020 S.L., según documento redactado por el equipo redactor, integrado por ESTUDIO DE INGENIERÍA CIVIL, S.L., A2G ARQUITECTOS ESTUDIOS, S.L.P. y DIEGO QUINTANILLA URBANISMO S.L., presentado en el Ayuntamiento de Burgos el día 11 de octubre de 2024, con núm. de registro de entrada RGE89358 y completado mediante documentación posterior acreditativa de los derechos de propiedad recogidos en dicho Proyecto presentada en el Ayuntamiento de Burgos con fechas 29 de abril y 20 de mayo de 2025.

SEGUNDO. - De conformidad con los Informes unidos al expediente deberá **subsanarse** el documento antes de la aprobación definitiva, introduciendo en el mismo las modificaciones señaladas en dichos informes.

TERCERO. - De conformidad con lo dispuesto en el artículo 251.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, **someter** este asunto a **información pública** de un mes, mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León y notificarlo a los promotores y a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.

CUARTO. – Notificar a los promotores de la iniciativa y al resto de interesados los acuerdos adoptados por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Burgos en sesión celebrada el día 10 de abril de 2025 por los que se deja parcialmente sin efecto las Actas de ocupación firmadas los días 12 de febrero y 3 de mayo de 2010 entre el Ayuntamiento de Burgos y la Congregación Religiosa Hermanas Franciscanas Misioneras de María, por una parte y la Congregación de Misioneras de Acción Parroquial, por otra, dada su vinculación con el contenido del Proyecto de Actuación, introduciendo en el mismo los cambios derivados de la ejecución de dichos Acuerdos según refiere la parte expositiva del presente acuerdo.

QUINTO. - Facultar al Presidente del Consejo de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda y en caso de ausencia, vacante o impedimento al Vicepresidente, para la firma de cuantos documentos sean necesarios para la efectividad del presente acuerdo.

Aprobado por la Junta de Gobierno Local.



Ayuntamiento
de Burgos

Secretaría Municipal