Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/2005
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
El/La Secretario/a

## 5.- ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

La antigua Ley 8/1990 de 25 de Julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, introdujo importantes novedades en el marco jurídico del urbanismo. Pero aunque afirmaba su intención de atenerse al Orden Constitucional de competencias, en la práctica se establecía un nuevo sistema, por cierto singular en el derecho comparado, que fue entendido en nuestra Comunidad Castellano-Leonesa como vulneración del citado Orden Competencial. Por ello la Junta de Castilla y León estuvo entre las instituciones que la impugnaron. Aprobado en 1992 el Texto Refundido de dicha Ley, con el ordenamiento anterior, fue objeto final de la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 de 20 de Marzo, que anuló la mayor parte de sus preceptos.

Recuperó entonces su vigor el Texto legal de 1976, pero con ardua coexistencia con los preceptos no anulados de 1992, con una abundante legislación sectorial posterior a la Constitución y con las últimas reformas estatales en la materia: Real Decreto-Ley 5/1996 de 7 de Julio y Ley 7/1997 de 14 de Abril, ambos de medidas Liberalizadoras, y la Ley 6/1998 del 13 de Abril, de Reforma del Régimen del Suelo y Valoraciones, en la que el Estado ejerce sus competencias para definir el contenido básico de la propiedad del suelo. (B.O.E. 14.04.98), esta ultima modificada por el Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de Junio de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes. Art 1. (B.O.E. 24.06.00.).

Tal situación implicó una llamada al legislador autonómico para ejercer su propia competencia urbanística, una vez excluida la posibilidad de una legislación estatal SUPLETORIA.

Con el fin de ganar tiempo para la reflexión y debate necesarios, las Cortes de Castilla y León aprobaron la Ley 9/1997 de 13 de Octubre de Medidas Transitorias en Materia de Urbanismo, cuyo limitado pero importante objeto fue rehabilitar la cobertura legal de algunos mecanismos de participación pública en las plusvalías urbanísticas.

Posteriormente la Junta de Castilla y León ha tramitado separadamente el Proyecto de Ley de Ordenación del Territorio, en el que se regulan los instrumentos de intervención en ámbitos supra municipales y se aborda sin más espera la tan necesaria coordinación de las actuaciones con incidencia territorial, aprobándose dicha Ley el 5 de Diciembre de 1998.

Suficientemente justificada la conveniencia y oportunidad de la Ley 5/1999 - Ley de Urbanismo de Castilla y León- su elaboración parte de la expresa aceptación de los principios del ordenamiento urbanístico consolidados en España a partir de 1956, habida cuenta del reconocimiento general de que gozan y por tanto se recogen los preceptos de 1976 ó 1992 que mantienen su utilidad. Al mismo tiempo se ofrecen soluciones nuevas para nuestros problemas específicos, obtenidas tanto de la experiencia y la práctica urbanística, como del debate teórico reciente.

De hecho, no pocas provienen del llamado Documento de Salamanca, que en 1994 recogió las recomendaciones de la Comisión de expertos sobre urbanismo, y otras muchas del amplio proceso de participación realizado antes de la aprobación del Proyecto de Ley, cuyo éxito constituye una garantía de seguridad para su aplicación futura.

Esta Ley autonómica de Urbanismo de Castilla y León pretende entre otros aspectos reducir la complejidad normativa, codificando dentro del aclarado marco competencial, el conjunto de preceptos reguladores del urbanismo. Por ello esta Ley desarrolla la legislación BÁSICA del Estado, constituida por la citada Ley 6/1998 y por los artículos subsistentes del Texto Refundido de 1992, sustituyendo a las normas de carácter supletorio, es decir, el Texto Refundido de 1976 y las demás disposiciones aprobadas hasta 1981, si bien los REGLAMENTOS urbanísticos en aplicación según la Disposición Final Primera de la Ley 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León,

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/2006
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
El/La Secretario/a

que establece:

"En tanto esta Ley no sea objeto de desarrollo reglamentario, continuarán aplicándose en Castilla León los artículos de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión, Disciplina Urbanística, Edificación forzosa y reparcelaciones que resulten compatibles con lo previsto en esta Ley.

A tal efecto la Junta de Castilla y León aprobará en un plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta Ley la relación de preceptos de estos reglamentos que sean de aplicación.
En este sentido, se publicó el Decreto 233/1999 de 5 de Agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León.

La nueva Ley de Urbanismo de Castilla y León no agota la regulación de las materias relacionadas con la actividad urbanística. Precisamente la nueva Ley de Castilla y León, consciente de la demanda social de una nueva norma más sencilla y accesible, ha realizado un importante esfuerzo de concisión y simplificación.

Siendo claro que los efectos beneficiosos de dicha opción legislativa sobrepasan a sus inconvenientes, no puede obviarse que entre estos últimos destaca la situación de ambigüedad que produce el escaso detalle de la Ley en muchos aspectos. Surge por tanto la necesidad de proceder a un rápido desarrollo reglamentario de la Ley 5/1999 y al mismo tiempo, de mantener de forma provisional la vigencia supletoria de los Reglamentos urbanísticos del Estado, en lo que no se opongan a la nueva Ley.

Ha de advertirse que en este caso, la compleja relación entre Ley y Reglamento adquiere especial dificultad, al tratarse de una Ley autonómica y de unos Reglamentos estatales. Dificultad aumentada por el hecho de que, si bien la mayor parte de dichos Reglamentos tiene carácter de Derecho Supletorio, pueden encontrar sin dificultad numerosos preceptos correspondientes a competencias exclusivas del Estado en especial en el Reglamento de Gestión.

Dichos preceptos son indisponibles para la Comunidad Autónoma y por tanto su inclusión en este Decreto no implica su declaración de vigencia, para lo cual la Junta de Castilla y León no es competente, sino tan solo el obligado reconocimiento se su aplicabilidad.

En cuanto al resto del articulado, su carácter supletorio permite comprobar su adecuación a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, operación de cuyo resultado positivo se deducirá su aplicabilidad.

A pesar de la ya antigua vigencia de los Reglamentos la propia seguridad jurídica implica una plena aplicabilidad y eficacia directa de la nueva Ley. Una vez que ha entrado en vigor a los veinte días de su publicación, el 5 de Mayo de 1999.

Otro elemento a valorar es la Tabla de Vigencias aprobada por Real Decreto 304/1993 de 26 de Febrero que señaló las derogaciones producidas por el Texto Refundido de 1992 en los Reglamentos urbanísticos. Sobre los efectos que para esa tabla tuvo la sentencia 61/1997 de 20 de Marzo de 1997, interpretando que el Real Decreto 304/1993 únicamente habría venido a aclarar, en aras de la seguridad jurídica, las derogaciones ya producidas realmente por el Texto Refundido de 1992, y que por tanto anulados los artículos de dicho Texto incompatibles con los Reglamentos, éstos recuperaban su vigencia, junto al Texto que originariamente desarrollaron, es decir, el Texto Refundido de 1976.

Por último, deben tenerse en cuenta otras normas que afectan a los Reglamentos urbanísticos: la Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones que junto con los preceptos subsistentes del Texto Refundido de 1992, invalidada entre otras las referencias a determinadas categorías de suelo. Igualmente el Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio, por el que se aprueba el

Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbanística, que ha producido importantes derogaciones sobre los Reglamentos de Gestión y Edificación forzosa, así como sobre el de reparcelaciones, del cual no resulta ya aplicable ningún precepto, y también la citada Ley 10/1998 de 5 de Diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León que afecta claramente al Reglamento de Planeamiento.

Como ya se ha indicado, se considera el contenido del Real Decreto Ley 4/2000 de 23 de Junio sobre Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, que introduce determinadas modificaciones en los artículos 9,15 y 16 de la Ley Estatal 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Esta ley que afecta al Reglamento es modificada por las recientes Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre y 13/2003, de 23 de diciembre, 10 /2003, de 20 de mayo, y los artículos aún vigentes del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo1/1992, de 26 de junio, así como muchas otras normas europeas, estatales y autonómicas en materia de régimen jurídico, procedimiento administrativo, ordenación del territorio, expropiación, vivienda, infraestructuras, equipamientos, medio ambiente, patrimonio cultural , etc. Han de pervivir incluso algunos artículos del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, que por regular competencias exclusivas del Estado son indisponibles para la Comunidad Autónoma.

Con la elaboración y aprobación del "REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON" por Real decreto de 22/2004, de 29 de enero, se resuelva a favor de un texto omnicomprensivo y sistemático que evita la necesidad de consultar la Ley. El reglamento nace así con voluntad de constituirse en el texto normativo de referencia general para el urbanismo en Castilla y León, sin más excepción que las derivadas de la vigencia de las normas estatales citadas en el párrafo anterior.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05.
En Fuentelcésped a 25 de ABRIL de 2006
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06.
En Fuentelcésped a 25 de ABRIL de 2006
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

JUNTA DE CASTILLA Y LEON
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS
Comisión Territorial de Urbanismo

## 6.- NORMATIVA BASICA APLICABLE.

### a.- Normativa urbanística de carácter estatal.

- Ley 6/1998, de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. (Y sus posteriores modificaciones).
- RDL 4/2000, de 23 de Junio sobre Medidas Urgentes de Liberalización.
- Legislación sectorial aplicable.

### b.- Normativa urbanística de carácter autonómico.

- Ley 5/1999, de 8 de Abril, de urbanismo de Castilla y León
- Decreto 223/1999, de 5 de Agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Real decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León, en su articulo 22, donde establece la competencia del órgano titular de la carretera para regular los accesos a las mismas. Al carecer la Comunidad de Castilla y León de un Reglamento que desarrolle la citada Ley 2/1990 de Carreteras, esta circunstancia obliga a tomar como referencia, lo indicado en el Reglamento General de Carreteras aprobado en el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, el cual se justifica en este anejo.

### c.- Normativa urbanística de carácter local.

- "Normas Urbanísticas municipales de Fuentelcesped, aprobadas definitivamente por la "Comisión territorial de Urbanismo el 5 de Diciembre de 2003".

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/2005
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
Fdo. Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
Fdo. Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

JUNTA DE CASTILLA Y LEON
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS
Comisión Territorial de Urbanismo

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
El/La Secretario/a
AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

## 7.- LEGISLACIÓN APLICABLE Y NORMATIVA

Tal como se expresó anteriormente, debemos estar, básicamente al Real decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba EL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN, así como al Decreto 233/1999 de 5 de Agosto que establece la relación de artículos de los diferentes Reglamentos estatales que resultan de aplicación, en base a su compatibilidad con la ley autonómica.

De acuerdo con El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León sus determinaciones son de aplicación para todos los documentos de planeamiento que reciban aprobación inicial con posteridad a su entrada en vigor, caso en el que nos encontramos.

Igualmente será de aplicación el contenido normativo de las Normas Urbanísticas Municipales.
Las Normas Urbanísticas de Fuentelcesped fijan el número de viviendas por hectárea para este "S.U.R. 2 en 20 viviendas por hectárea y un aprovechamiento máximo del sector de 0,5 m²/m².

Al contar este S.U.R. 2 con 2,23966 hectáreas, se obtiene una densidad máxima de 44 viviendas para todo el Sector y una edificabilidad máxima de 11.198,3 m². de aprovechamiento lucrativo máximo.

Si se agotará en este Plan Parcial la densidad máxima de vivienda con un total de 44, pero teniendo en cuenta la topología edificatoria deseada, no se agotará el aprovechamiento lucrativo máximo, sino que se optará por u aprovechamiento lucrativo de 0,344 m²/m².
CALCULO REAL PARA EL PLAN PARCIAL sobre superficie real:

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN Comisión Territorial de Urbanismo DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS

Nº viviendas S.U.R. 2 = 22.396,60 m² x 20 Viviendas / 10.000 m² 44 viviendas

Edificabilidad (residencial y equipamientos de titularidad privada, y los compatibles con las Normas urbanísticas de Fuentelcesped)= 22.396,60 m² x 0,3448 m²/m²= 7.723,40 m²

## 7.0. LEY 2/1990, DE 16 DE MARZO, DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

En el presente Plan Parcial se justifica la Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León, en su articulo 22, donde establece la competencia del órgano titular de la carretera para regular los accesos a las mismas.

Al carecer la Comunidad de Castilla y León de un Reglamento que desarrolle la citada Ley 2/1990 de Carreteras, esta circunstancia obliga a tomar como referencia, lo indicado en el Reglamento General de Carreteras aprobado en el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, el cual se justifica en este anejo.

Previamente a la redacción del correspondiente proyecto de acceso se consulta mediante el presente plan parcial a la SECCION DE CONSERVACION Y EXPLOTACION DE CARRETERAS, del Servicio Territorial de Fomento de la Delegación Territorial de Burgos de la Junta de Castilla y León, la viabilidad del acceso descrito, así como obtener información y orientación sobre los requisitos jurídicos o técnicos que las disposiciones vigentes impongan al futuro proyecto de acceso.

### 7.0.1.- DUCUMENTACION APORTADA.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
El/La Secretario/a
AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
El/La Secretario/a



El presente plan parcial supone el reconocimiento expreso por parte de los promotores del sector ("S.M.G. Promociones Fuentelcesped, S.L." con C.I.F. B09438664) de que se trata de una consulta previa a la posterior solicitud de acceso mediante el correspondiente "proyecto de ejecución".

La localización ya se ha descrito y se grafía en la documentación gráfica, las zonas de protección de carreteras ya se han descrito en el "Plan Parcial".

Se presenta junto con este anejo acreditación de la persona del solicitante.

7.0.2.- TIPO DE ACCESO

Se plantea un acceso TIPO B.- Acceso destinado a dar servicio a instalaciones utilizadas por una colectividad, instalaciones industriales o de servicios.

7.0.3.- CONDICIONES PARA LA AUTORIZACION DEL ACCESO.

Se diseña el acceso a la futura urbanización en un entronque ya existente, servidumbre de paso actual de fincas de cultivo de secano.

Se cumplen las condiciones para poder diseñar un acceso con giros a la izquierda, no se supera la densidad de 1.000 vehículos a la hora, no se plantea carril central ni carril lento.

Se plantean cuñas de 60 m de entrada y 40 m de salida (esta última resulta por el momento imposible de ejecutar pues existe un cerramiento de la parcela por la que debería atravesar; será ejecutada en cuanto el solar existente en este punto solicite licencia, pues en la actualidad se encuentra fuera de ordenación).

No existen en ese mismo margen de la carretera entronques ni ningún tipo de acceso a la misma carretera a una distancia menor de 150 metros.

Se han tomado como referencia para la realización del acceso además de las normativas ya mencionadas, las condiciones establecidas en la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio, o en su caso, las condiciones normalizadas por la Dirección General de Carreteras e infraestructuras.

## 7.1. NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE FUENTELCESPED PARA LA ORDENACIÓN DEL S.U.R. 2.

### Suelo urbanizable

Constituirán este suelo, los terrenos que no pueden ser considerados como suelo urbano o como suelo rústico.
Se prevén dos usos: residencial y agro-industrial.
Estos suelos serán desarrollados mediante Plan Parcial.
El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por parte de los particulares es del 90 %.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
El/La Secretario/a

## ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de ABRIL de 2006
El/La Secretario/a



Constituirán este suelo, los terrenos que no pueden ser considerados como suelo urbano o como suelo rústico y que se consideran adecuados para ser urbanizados.
Se prevén dos usos: residencial y agro-industrial.
La delimitación de Suelo Urbanizable completa el suelo urbano cerrando la estructura urbana y será desarrollado mediante el correspondiente Plan Parcial.
Cuanta con 2 sectores residenciales y 1 agro-industrial.
El Suelo Urbanizable exige la tramitación de un Plan Parcial conforme a la legislación urbanística vigente.
El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por parte de los particulares.

**Cumplimiento del artículo 38.2 de la Ley 5/99 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.**

A fin de fomentar la cohesión social planeamiento procurará la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades. A tal efecto estas Normas Urbanísticas fijan un índice de variedad urbana para los sectores de suelo urbanizable consistente en la previsión de un porcentaje del aprovechamiento urbanístico que debe destinarse a viviendas con algún régimen de protección.
Según esto se destinará obligatoriamente y con carácter mínimo el 10 por ciento del aprovechamiento lucrativo total de cada sector a este uso.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
El/La Secretario/a

**Sección 1°.- Disposiciones Generales.**

**Art. 43.-** Constituirán este suelo, los terreno que no pueden ser considerados como suelo urbano o como suelo rústico.

**Art. 44.-** Se prevén dos usos: residencial y agro- industrial.

**Art. 45.-** Todos los suelos urbanizables serán urbanizables delimitados conforme señala la Ley 5/1999.
La delimitación de Suelo Urbanizable completa el suelo urbano cerrando la estructura urbana y será desarrollada mediante el correspondiente Plan Parcial.

**Art. 46.-** En suelo urbanizable estas Normas Urbanísticas Municipales señalan características de los sistemas locales, cuyas definitivas determinaciones corresponden al Plan Parcial de cada sector, de acuerdo con los estándares que señalan en la regulación de cada sector y zona.
Asimismo, estas Normas definen el "aprovechamiento medio máximo", el tipo de ordenación y determinadas condiciones que deberán ser completadas por el correspondiente Plan Parcial.
Asimismo se señalan los usos permitidos.
En el Plan Parcial, que necesariamente debe aprobarse con carácter previo a la edificación y urbanización, deberán reservarse los espacios para sistemas locales de acuerdo con la legislación vigente.

**Art. 47.-** Además de la cesión de los terrenos resultantes de la aplicación de estándares citados, los propietarios ceder un 10% urbanizado a la Administración actuante.

## 7.1.1. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE S.U.R. 2: NORMATIVA GENERAL.

**Art. 48.-** Se refiere este Suelo al Sector residencial dentro del Suelo Urbanizable. Cuenta con un único sector residencial.

**Art. 49.- Desarrollo de este suelo.**

El Suelo Urbanizable exige la tramitación de un Plan Parcial conforme a la legislación urbanística vigente.

Las superficies de los sectores urbanizables son las siguientes:

- SUR-2 23.500 m² (En medición real 22.396,60 m²)

**Art. 50.- Condiciones del Suelo Urbanizable Residencial.**

El uso característico es el de edificación residencial, siendo la tipología edificatoria la de vivienda aislada o pareada.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
El/La Secretario/a

1.- El uso principal será de vivienda unifamiliar
2.- Se consideran compatibles los siguientes usos:

- Hotelero
- Comercial
- Oficinas
- Recreativo y espectáculos
- Cultural-religioso
- Deportivo
- Asistencial y Sanitario
- Servicios

La tipología edificatoria la definirá el Plan Parcial.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
El/La Secretario/a

**Aprovechamiento medio máximo**

El aprovechamiento medio máximo del sector será de 0.50 m² /m²

**Densidad**

La densidad se limita a 20 viviendas por hectárea

**Condiciones de edificación**

El resto de parámetros urbanísticos los definirá el Plan Parcial correspondiente.

**Cumplimiento del artículo 38.2 de la Ley 5/99 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León**

A fin de fomentar la cohesión social, el planeamiento procurará la mezcla

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN Comisión Territorial de Urbanismo DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS

equilibrada de grupos sociales, usos y actividades. A tal efecto estas Normas Urbanísticas fijan un índice de variedad urbana para los sectores de suelo urbanizable consistente en la previsión de un porcentaje del aprovechamiento urbanístico que debe destinarse con algún régimen de protección.

Según esto se destinará obligatoriamente y con carácter mínimo el 10 por ciento del aprovechamiento lucrativo total de cada sector a este uso.

## 7.1.2. DESARROLLO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR SUR 2:

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/2005
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
El/La Secretario/a

FICHA DEL SECTOR URBANIBLE

DENOMINACIÓN DE SECTOR: S.U.R. 2

SUPERFICIE: 23.500 m²

FINCAS INCLUIDAS:
Las señaladas en el plano P-3

DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO
Tipología: Vivienda Unifamiliar
Aprovechamiento medio máximo: 0.50 m²/m²
Densidad: 20 Viviendas por Ha.

PLANEAMIENTO N.U. Municipales
SISTEMA DE ACTUACIÓN Cooperación, compensación o concierto
INICIATIVA Privada o Pública.

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

JUNTA DE CASTILLA Y LEON
Comisión Territorial de Urbanismo
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS

OBSERVACIONES-CONDICIONES

Requiere la redacción de Plan Parcial y Proyecto de Actuación.

## 7.2. NORMAS URBANISTICAS CONTENIDAS EN EL "REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON" aprobado por Real decreto de 22/2004, de 29 de enero para desarrollar el S.U.R. 2.

**Artículo 137.- Objeto**

Los Planes Parciales son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbanizable y pueden tener por objeto:

En los sectores de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada. (El S.U.R. 2)

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/2006
En Fuentelcésped a 25 de ABRIL de 2006
El/La Secretario/a

**Artículo 138.- Coherencia con el Planeamiento general.**

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

1.- No pueden aprobarse Planes Parciales en los Municipios que no cuentes con Plan General de Ordenación Urbana o Normas Urbanísticas Municipales en vigor.

2.- Los Planes Parciales no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana o las Normas Urbanísticas Municipales. También deben respetar los objetos, criterios y demás condiciones que les señales los instrumentos de planeamiento urbanístico indicando de forma expresa su carácter vinculante.

3.- Los Planes Parciales deben también:
a) Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.
b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.

4.- Cuando un Plan Parcial modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y ser adecuadamente justificada.

## 7.2.1. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL.



**Artículo 154**

## APROBACIÓN INICIAL

1. La aprobación inicial abre el procedimiento de aprobación de todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, y corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local.

2. Cuando se trate de instrumentos de planeamiento urbanístico elaborados por particulares, el órgano municipal competente debe resolver sobre la aprobación inicial antes de que transcurran tres meses desde la presentación del instrumento con toda su documentación completa, debiendo optar entre:

a) Aprobarlo inicialmente, simplemente o bien:

1°. Con indicación de las deficiencias que contenga, señalando que deben ser subsanadas en el plazo que se determine, y en todo caso antes de la aprobación provisional.

2°. Con subsanación directa de las deficiencias que contenga, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo.

b) Denegar motivadamente la aprobación inicial, acuerdo que debe justificarse indicando las determinaciones o documentos que incumplan lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables y demás normativa urbanística en vigor.

3. Sin perjuicio de la utilización de otros medios de difusión, el Ayuntamiento debe publicar el acuerdo de aprobación inicial en el Boletín Oficial de Castilla y León, en el Boletín Oficial de la

Provincia y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia. Los gastos de publicación corresponden, en su caso, a quien promueva la información pública.

4. Transcurridos tres meses desde la presentación en el Ayuntamiento de un instrumento de planeamiento urbanístico con toda su documentación completa, sin que se haya resuelto sobre su aprobación inicial, puede promoverse el trámite de información pública por iniciativa privada conforme al artículo 433.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 23/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN Comisión Territorial de Urbanismo DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS

Artículo 155

## INFORMACIÓN PÚBLICA

1. En el mismo acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento debe disponer la apertura de un periodo de información pública, que debe desarrollarse conforme a las reglas establecidas en este artículo y de forma complementaria en el artículo 432.

2. El período de información pública debe tener una duración entre uno y tres meses, entendiéndose en defecto de indicación expresa en el acuerdo que el plazo señalado es de un mes. El plazo debe contarse a partir del día siguiente al de la publicación del último de los anuncios preceptivos señalados en el artículo anterior.

3. En toda la documentación sometida al trámite de información pública debe constar la diligencia del Secretario del Ayuntamiento, acreditativa de que la misma se corresponde con la que fue aprobada inicialmente.

4. Asimismo, una vez aprobados inicialmente los instrumentos de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento debe remitir un ejemplar de los mismos al Registro de la Propiedad, para su publicidad y demás efectos que procedan, siendo válida a tal efecto la remisión del mismo en soporte digital.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

Artículo 156

## SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

1. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1°, 2°, 3° y 4° de la letra a) y 1° de la letra b) del artículo 288, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.

2. Asimismo el acuerdo de aprobación inicial puede ordenar también, justificadamente, la suspensión del otorgamiento de otras licencias urbanísticas, así como de la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.

3. En el acuerdo de aprobación inicial debe señalarse de forma expresa si no hay áreas afectadas por la suspensión. En caso contrario, debe concretarse cuáles son dichas áreas. No obstante, la suspensión del otorgamiento de licencias no afecta a las solicitudes:
a) Que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión.
b) Que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.

4. El acuerdo de aprobación inicial debe ser notificado a los solicitantes de licencias urbanísticas pendientes de resolución, indicando su derecho, cuando no se les pueda aplicar ninguno de los supuestos citados en el apartado anterior, a ser indemnizados por los gastos realizados en concepto de proyectos técnicos, sea íntegramente o en la parte de los mismos que deba ser rectificada para adecuarse al nuevo planeamiento, conforme a los baremos orientativos del colegio profesional correspondiente, así como a la devolución de las tasas municipales y demás tributos que hubieran satisfecho, todo ello siempre que la solicitud fuera
compatible con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente en el momento en que fue presentada la solicitud. Dicha indemnización debe hacerse efectiva una vez haya entrado en vigor el instrumento de planeamiento que motiva la suspensión, tras comprobar que la solicitud de licencia resulta total o parcialmente incompatible con el nuevo planeamiento.

5. La suspensión se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo:
a) Durante dos años, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento general.
b) Durante un año, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

6. Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 29 de 04 de 2006
El/La Secretario/a

Artículo 157

## TRÁMITE AMBIENTAL

Concluida la información pública, debe recabarse del órgano ambiental competente:
a) Dictamen medioambiental de evaluación estratégica previa respecto de los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:
b)
1°. Los Planes Generales de Ordenación Urbana, en todo caso.
2°. Las Normas Urbanísticas Municipales que clasifiquen suelo urbanizable no delimitado sobre Espacios Naturales Protegidos, Zonas de Especial Protección para las Aves, Lugares de Importancia Comunitaria y Zonas Húmedas.
3°. Las Normas Urbanísticas Municipales que clasifiquen una superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable superior en más de un 50 por ciento a la que estuviera vigente con anterioridad, o si el Municipio carecía previamente de planeamiento urbanístico, superior en más de un 50 por ciento a la superficie de suelo urbano consolidado.
b) Declaración de impacto ambiental, conforme al Anexo IV de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, en relación con la Disposición Final Primera y los artículos 45 y 46.2 de la citada norma, respecto de los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

1°. Planes Parciales en suelo urbanizable no delimitado.
2°. Planes Parciales que desarrollen sectores de suelo urbanizable delimitado que no sean colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes.
3°. Planes Parciales y demás instrumentos de planeamiento urbanístico que establezcan la ordenación detallada de sectores de suelo urbanizable con uso predominante industrial.
4°. Planes Parciales y demás instrumentos de planeamiento urbanístico que un instrumento de ordenación del territorio obligue a someter a dicho trámite.
5°. Planes Parciales cuyo ámbito se encuentre total o parcialmente incluido en Espacios Naturales Protegidos, Zonas de Especial Protección para las Aves, Lugares de Importancia Comunitaria, Zonas Húmedas y Montes de Utilidad Pública.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
El/La Secretario/a

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
El/La Secretario/a



Artículo 158

## CAMBIOS POSTERIORES A LA INFORMACIÓN PÚBLICA

1. Concluido el periodo de información pública de los instrumentos de planeamiento urbanístico, y a la vista de los informes, alegaciones, sugerencias y alternativas presentados durante el mismo, así como en su caso del dictamen medioambiental o de la declaración de impacto ambiental, corresponde al Ayuntamiento introducir motivadamente los cambios que resulten más convenientes respecto del instrumento aprobado inicialmente.

2. Cuando los cambios citados en el apartado anterior produzcan una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente, debe abrirse un nuevo período de información pública conforme al artículo 155 o en caso de silencio conforme al artículo 433, si bien con una duración de un mes como máximo y sin que ello obligue a repetir aprobación inicial ni a volver a solicitar los informes citados en el artículo 153, salvo cuando la legislación sectorial así lo exija. A tal efecto, se entiende por alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente:

a) Para los instrumentos de planeamiento general, aquel conjunto de cambios que, más allá de la simple alteración de una o varias determinaciones de ordenación general, transforme la ordenación general inicialmente elegida.
b) Para los instrumentos de planeamiento de desarrollo, aquel conjunto de cambios que, más allá de la simple alteración de una o varias de sus determinaciones, transforme el modelo urbanístico inicialmente elegido.

3. Cuando los cambios citados en el apartado 1 no produzcan una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente, el Ayuntamiento debe relacionar y motivar dichos cambios en el acuerdo que ponga fin a la tramitación municipal. Este acuerdo debe ser notificado a los afectados por los cambios; no obstante, cuando su número sea indeterminado, la notificación personal puede sustituirse por la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León.

Artículo 159

## APROBACIÓN PROVISIONAL

1. La aprobación provisional pone fin a la tramitación municipal del procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento general, y corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local.

2. El Ayuntamiento debe resolver sobre la aprobación provisional:

a) Cuando se trate de instrumentos elaborados por otras Administraciones públicas o por particulares, antes de nueve meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial o en su caso del anuncio de información pública por iniciativa privada.

b) En otro caso, antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial o en su caso del anuncio de información pública por iniciativa privada.

3. Transcurridos los plazos citados en el apartado anterior, puede solicitarse la subrogación de la Administración de la Comunidad Autónoma conforme al artículo 180.

Artículo 160

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
El/La Secretario/a

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
El/La Secretario/a

## REMISIÓN PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

1. Una vez aprobados provisionalmente los instrumentos de planeamiento general, el Ayuntamiento debe remitirlos para su aprobación definitiva al órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma:

Cuando se trate de Municipios con población inferior a 20.000 habitantes, a la Comisión Territorial de Urbanismo.

2. La documentación que se remita para aprobación definitiva debe incluir el expediente administrativo original tramitado por el Ayuntamiento o copia compulsada del mismo, junto con tres ejemplares de la documentación técnica y su correspondiente soporte informático.

3. En toda la documentación impresa que se remita para aprobación definitiva debe constar la diligencia del Secretario del Ayuntamiento, acreditativa de que la misma se corresponde con la que fue aprobada provisionalmente.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/2005
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
El/La Secretario/a

Artículo 161

## APROBACIÓN DEFINITIVA

1. La aprobación definitiva es el acto que pone fin al procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento general, en cuya virtud son ejecutivos una vez publicados, y corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma.

2. El órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma debe examinar el instrumento de planeamiento general realizando un doble control:

a) Control de la legalidad de las determinaciones y del procedimiento: este control es pleno, salvo si entran en juego conceptos jurídicos indeterminados que no afecten a competencias supramunicipales, para los cuales el margen de apreciación corresponde al Ayuntamiento.

b) Control de oportunidad de las determinaciones, que debe limitarse a las cuestiones de importancia supramunicipal que trasciendan el ámbito del interés puramente local, entre las cuales debe otorgarse especial relevancia al modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio.

3. Una vez examinado el instrumento, si el órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma no observa ninguna deficiencia, debe aprobarlo definitivamente en los mismos términos en los que fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento. Cuando se observe alguna deficiencia, según su naturaleza y gravedad debe optar entre:

a) Aprobarlo definitivamente con subsanación de las deficiencias, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo de aprobación definitiva.

b) Suspender su aprobación definitiva para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias observadas y eleve de nuevo el instrumento dentro de un plazo de tres meses a contar desde la recepción del acuerdo. Además el acuerdo debe optar entre:

1°. Si las deficiencias no son importantes, acordar que la aprobación definitiva se produzca tras su subsanación, sin perjuicio de la remisión del instrumento subsanado a efectos de su publicación.

2°. En otro caso, ordenar la nueva remisión del instrumento subsanado para volver a evaluar su aprobación definitiva.

c) Aprobar definitivamente el instrumento con carácter parcial, quedando aprobadas las partes no afectadas por las deficiencias y suspendida la aprobación del resto. En tal caso el acuerdo debe justificar que las partes aprobadas pueden aplicarse con coherencia, y respecto del resto, señalar un plazo para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias observadas y eleve de nuevo el instrumento.

4. El transcurso de los plazos citados en el apartado anterior sin que el Ayuntamiento eleve de nuevo el instrumento con las deficiencias debidamente subsanadas, da lugar a la caducidad del expediente conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, salvo cuando se deba a causas acreditadas no imputables al Ayuntamiento, tales como la necesidad de abrir un nuevo período de información pública, solicitar informes sectoriales o realizar trámites ante otras Administraciones públicas.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
El/La Secretario/a

Artículo 162

## APROBACIÓN POR SILENCIO

1. El órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma debe resolver sobre la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento general, y notificar dicha resolución al Ayuntamiento, antes de tres meses desde la recepción del instrumento con toda su documentación técnica y administrativa completa, transcurridos los cuales el instrumento puede entenderse aprobado definitivamente por silencio.

a) Control de la legalidad de las determinaciones y del procedimiento: este control es pleno, salvo si entran en juego conceptos jurídicos indeterminados que no afecten a competencias supramunicipales, para los cuales el margen de apreciación corresponde al Ayuntamiento.

b) Control de oportunidad de las determinaciones, que debe limitarse a las cuestiones de importancia supramunicipal que trasciendan el ámbito del interés puramente local, entre las cuales debe otorgarse especial relevancia al modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio.

3. Una vez examinado el instrumento, si el órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma no observa ninguna deficiencia, debe aprobarlo definitivamente en los mismos términos en los que fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento. Cuando se observe alguna deficiencia, según su naturaleza y gravedad debe optar entre:

a) Aprobarlo definitivamente con subsanación de las deficiencias, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo de aprobación definitiva.

b) Suspender su aprobación definitiva para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias observadas y eleve de nuevo el instrumento dentro de un plazo de tres meses a contar desde la recepción del acuerdo. Además el acuerdo debe optar entre:

1°. Si las deficiencias no son importantes, acordar que la aprobación definitiva se produzca tras su subsanación, sin perjuicio de la remisión del instrumento subsanado a efectos de su publicación.

2°. En otro caso, ordenar la nueva remisión del instrumento subsanado para volver a evaluar su

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
El/La Secretario/a

Este documento se aprobó...PROVISIONAL 1ª...
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

aprobación definitiva.

c) Aprobar definitivamente el instrumento con carácter parcial, quedando aprobadas las partes no afectadas por las deficiencias y suspendida la aprobación del resto. En tal caso el acuerdo debe justificar que las partes aprobadas pueden aplicarse con coherencia, y respecto del resto, señalar un plazo para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias observadas y eleve de nuevo el instrumento.

4. El transcurso de los plazos citados en el apartado anterior sin que el Ayuntamiento eleve de nuevo el instrumento con las deficiencias debidamente subsanadas, da lugar a la caducidad del expediente conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, salvo cuando se deba a causas acreditadas no imputables al Ayuntamiento, tales como la necesidad de abrir un nuevo período de información pública, solicitar informes sectoriales o realizar trámites ante otras Administraciones públicas.

## APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Este documento se aprobó...PROVISIONAL 2ª...
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

Artículo 163

## COMPETENCIAS

La aprobación definitiva es el acto que pone fin al procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en cuya virtud son ejecutivos una vez publicados, y corresponde:

a) Para los Planes Parciales en suelo urbanizable delimitado y los Planes Especiales que estén previstos en el planeamiento general:

1°. En Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, al Ayuntamiento, conforme a los siguientes artículos.

2°. En los demás Municipios, a la Comisión Territorial de Urbanismo, conforme a los artículos 159 a 162.

## 7.2.2. Ejecución del planeamiento: GESTION URBANISTICA, (ACTUACIONES INTEGRADAS).

## OBJETO DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS

Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización del los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes establecidos en la normativa urbanística.

Artículo 234

## GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS

1. Las actuaciones integradas se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, denominadas unidades de actuación.

2. Las actuaciones integradas utilizan como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Actuación. No obstante, cuando el Proyecto de Actuación no incluya las determinaciones completas sobre reparcelación, debe aprobarse posteriormente un Proyecto de reparcelación.

Asimismo, cuando el Proyecto de Actuación no incluya las determinaciones completas sobre urbanización, debe aprobarse posteriormente un Proyecto de Urbanización.

3. Para la gestión de las actuaciones integradas se aplican las disposiciones comunes establecidas en este capítulo, junto con las normas específicas señaladas para el siguiente sistema de actuación:

b) Sistema de compensación, regulado en los artículos 259 a 263.

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
Comisión Territorial de Urbanismo
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS

Artículo 235

## EL URBANIZADOR EN LAS ACTUACIONES INTEGRADAS

Además de lo dispuesto en el artículo 191, en las actuaciones integradas el urbanizador debe, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación:

a) Asumir las obligaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, y en particular en el Proyecto de Actuación.

b) Elaborar los Proyectos de Reparcelación y Urbanización cuando el Proyecto de Actuación no incluya todas las determinaciones sobre reparcelación y urbanización.

c) Ejecutar la actuación, previa aprobación por el Ayuntamiento del Proyecto de Actuación y en su caso de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

d) Financiar los gastos de urbanización previstos en el Proyecto de Actuación y en su caso en el Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.

e) Responder de los daños causados por la ejecución de la actuación, salvo cuando se deban al cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, o de instrucciones escritas del Ayuntamiento.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

## UNIDADES DE ACTUACIÓN

Artículo 236

## CONCEPTO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

1. Las unidades de actuación son superficies delimitadas de terrenos, interiores a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable o coincidentes con los mismos, que definen el ámbito completo de una actuación integrada.

2. Los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de los sistemas generales y de las demás dotaciones urbanísticas públicas deben ser considerados como parte integrante de las unidades de actuación en las que hayan sido incluidos, y sus propietarios deben ser tenidos como propietarios de la unidad de actuación, a todos los efectos.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 22 de 04 de 2006
El/La Secretario/a

3. Cuando alguna de las fincas incluidas en una unidad de actuación pertenezca a una comunidad proindiviso, cada comunero puede disponer libremente de su parte sin necesidad de consentimiento de los demás comuneros, a los solos efectos de la gestión urbanística, incluido el cómputo de la mayoría exigida para proponer determinados sistemas de actuación.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 28/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

Artículo 237

## DELIMITACIÓN Y MODIFICACIÓN

1. Las unidades de actuación se delimitan en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector.

2. Las unidades de actuación pueden modificarse mediante los procedimientos de revisión y modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. En particular, las modificaciones cuyo único objeto sea la agrupación o división de unidades ya existentes o la alteración de límites entre varias unidades, sin alterar ninguna otra determinación del planeamiento vigente, pueden tramitarse por el procedimiento del artículo 171

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

Artículo 238

## BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

1. Los bienes de dominio público incluidos en la unidad de actuación para los cuales el planeamiento urbanístico mantenga el uso que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos no deben verse afectados por la gestión urbanística.

2. Cuando en la unidad existan bienes de dominio público para los cuales el planeamiento urbanístico establezca un uso diferente del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se aplican los siguientes criterios:

a) Para los de titularidad no municipal, el Ayuntamiento debe instar ante la Administración competente el procedimiento que corresponda para su mutación demanial o desafectación.

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN Consejería de Fomento DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS Comisión Territorial de Urbanismo

b) Para los de titularidad municipal, se aplica la legislación sobre régimen local.

c) En caso de duda sobre su titularidad, deben entenderse municipales.

3. Cuando los bienes de dominio público hayan sido adquiridos de forma onerosa, su Administración titular tiene derecho al aprovechamiento correspondiente a su superficie.

4. Cuando los bienes de dominio público hayan sido adquiridos por cesión gratuita, se aplican las siguientes reglas:

a) Cuando su superficie total sea igual o inferior a la superficie de los bienes de dominio público que resulten del planeamiento urbanístico, se entienden sustituidos unos por otros.

b) Cuando su superficie total sea superior a la superficie de los bienes de dominio público que resulten del planeamiento urbanístico, su Administración titular tiene derecho, como propietaria, al aprovechamiento correspondiente al exceso de superficie.

5. Cuando no sea posible determinar el carácter oneroso o gratuito de la adquisición de los bienes de dominio público desafectados, se presume su adquisición por cesión gratuita.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
El/La Secretario/a

**Artículo 239**

## DIFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO

1. Cuando el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento en una unidad de actuación sea superior al aprovechamiento que corresponda al conjunto de sus propietarios, el exceso corresponde al Ayuntamiento y debe incorporarse al Patrimonio Municipal de Suelo.

2. Cuando el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento en una unidad de actuación sea inferior al aprovechamiento que corresponda al conjunto de sus propietarios, el Ayuntamiento debe compensar la diferencia optando, previa audiencia a los propietarios afectados, por alguna o varias de las siguientes posibilidades:

a) Atribuir a los propietarios afectados aprovechamiento de titularidad municipal en unidades de actuación que se encuentren en situación inversa.
b) Abonar el valor de la diferencia de aprovechamiento en efectivo

c) Asumir gastos de urbanización por valor equivalente.

JUNTA DE CASTILLA Y LEON
Comisión Territorial de Urbanismo
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS

## PROYECTOS DE ACTUACIÓN: OBJETO Y DETERMINACIONES GENERALES

**Artículo 240**

## OBJETO, CONTENIDO Y LIMITACIONES

1. Los Proyectos de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de actuación completas.

2. Sin perjuicio de las especialidades que se establecen para cada sistema de actuación, los Proyectos de Actuación deben establecer los siguientes grupos de determinaciones:

a) Determinaciones generales.
b) Determinaciones sobre la urbanización de la unidad de actuación.
c) Determinaciones sobre la reparcelación de las fincas incluidas en la unidad de actuación.

3. Los Proyectos de Actuación no pueden establecer determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento urbanístico ni suprimir o modificar las que estén vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos, que no pueden producir variaciones de superficie superiores al 5 por ciento.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006
El/La Secretario/a

**Artículo 241**

## DETERMINACIONES GENERALES

Los Proyectos de Actuación deben incluir las siguientes determinaciones generales:

a) Sistema de actuación propuesto.

b) Urbanizador propuesto y, en su caso, persona física que actúe como su representante, indicando su domicilio a efectos de notificaciones.

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

c) Identificación registral y catastral de las fincas incluidas en la unidad.

d) Relación de los propietarios de las fincas incluidas en la unidad, según las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, indicando sus domicilios a efectos de notificaciones. Si la finca está inscrita en el Registro de la Propiedad se entiende como titular al registral. Para determinar las titularidades y resolver otras cuestiones respecto de quienes carezcan de capacidad de obrar o bien tengan limitada, condicionada o prohibida su facultad de disponer, se aplican las normas establecidas en la legislación sobre expropiación forzosa.

e) Documentos de información, que reflejen adecuadamente las características relevantes de la unidad de actuación, tales como situación, topografía, elementos naturales, parcelación y construcciones e instalaciones existentes, incluyendo planos a escala mínima 1:1.000. También debe indicarse el planeamiento urbanístico vigente, reproduciendo los planos aplicables.

f) 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. Si el Proyecto se elabora por Administraciones públicas o entidades dependientes de las mismas, es suficiente la acreditación de la existencia de crédito comprometido con cargo a fondos públicos.

g) Plazos para la ejecución de la actuación, que no pueden ser superiores a los señalados en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

h) Cuando resulte conveniente para el mejor desarrollo de la actuación, los compromisos complementarios que asuma el urbanizador en cuanto a ejecución de dotaciones urbanísticas públicas o privadas u otras construcciones o instalaciones, afección de determinados inmuebles a fines sociales o cualesquiera otras prestaciones.

7.2.3. Proyectos de Actuación.

## PROYECTOS DE ACTUACIÓN: ELABORACIÓN, APROBACIÓN Y EFECTOS

Artículo 250

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 2006.
El/La Secretario/a

COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

### ELABORACIÓN

1. Los Proyectos de Actuación pueden ser elaborados por el Ayuntamiento, por cualquier otra Administración pública o por los particulares.
2. A efectos de la elaboración de Proyectos de Actuación, el Ayuntamiento debe solicitar del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas incluidas en la unidad de actuación. Asimismo puede autorizar la ocupación temporal de los terrenos de la unidad de actuación a fin de comprobar u obtener información, conforme a la legislación expropiatoria.
3. Los propietarios y titulares de derechos afectados por una actuación urbanística están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas. La omisión, error o falsedad en la declaración no debe afectar al contenido ni a los efectos del Proyecto de Actuación y, si se aprecia dolo o negligencia grave, puede exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, debe prevalecer ésta sobre aquéllos.

Artículo 251

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

### APROBACIÓN

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

1. Los Proyectos de Actuación no pueden aprobarse sin que previa o simultáneamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación.
2. Una vez presentado en el Ayuntamiento un Proyecto de Actuación para desarrollar una actuación integrada, con toda su documentación completa, no puede aprobarse definitivamente ningún otro Proyecto de Actuación presentado con posterioridad para desarrollar la misma actuación, mientras el Ayuntamiento no resuelva denegar la aprobación del primero.
3. Los Proyectos de Actuación pueden aprobarse y modificarse de forma independiente mediante el siguiente procedimiento, completado con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación en su sección correspondiente:

a) Corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local, comprobado que el Proyecto reúne los requisitos exigidos, acordar su aprobación inicial tal como fue presentado o con las modificaciones que procedan, y la apertura de un período de información pública de un mes como mínimo. Este acuerdo debe publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia y notificarse a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad y a los demás interesados que consten en el Catastro.
b) En caso de iniciativa particular o de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento debe notificar el acuerdo de aprobación inicial del Proyecto antes de tres meses desde su presentación con su documentación completa, transcurridos los cuales puede promoverse la información pública y la notificación a los propietarios por iniciativa privada conforme a los artículos 433 y 434.
c) El acuerdo de aprobación inicial del Proyecto puede suspender el otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1°, 2°, 3° y 4° de la letra a) y 1° de la letra b) del artículo 288, en el ámbito de la unidad de actuación, hasta que sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, o en su caso del Proyecto de Reparcelación.
d) Concluida la información pública, corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local la aprobación definitiva del Proyecto, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente, en su caso. Este acuerdo debe publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia y notificarse a los propietarios e interesados citados en la letra a) y a quienes hayan presentado alegaciones.
e) En caso de iniciativa particular o de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento debe notificar el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto antes de seis meses desde su aprobación inicial, transcurridos los cuales se entiende aprobado definitivamente por silencio el.

4. Asimismo los Proyectos de Actuación pueden aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, conforme al procedimiento aplicable al instrumento de planeamiento de que se trate, completado con la notificación de los acuerdos de aprobación inicial y definitiva a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad y a los demás interesados que consten en el Catastro y con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación en su sección correspondiente.

5. Las mejoras que se ejecuten en el ámbito de la unidad de actuación con posterioridad a la aprobación inicial del Proyecto de Actuación en ningún caso otorgan derechos superiores a los que se poseían antes de la misma.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

**Artículo 252**

## EFECTOS

1. Con las especialidades establecidas para cada sistema de actuación, la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación implica la elección del sistema de actuación y otorga la condición de

urbanizador a quien se proponga al efecto en el Proyecto, en los términos y con las obligaciones señalados en los artículos 191 y 235.

2. Asimismo, la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación determina la afección real de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación al cumplimiento de las obligaciones exigibles para la ejecución de la actuación, en proporción a su porcentaje de la superficie total de la unidad. A efectos de hacer constar dicha afección, una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación del Proyecto de Actuación, el urbanizador debe depositar el Proyecto en el Registro de la Propiedad, para su publicidad y la práctica de los asientos que correspondan. Esta obligación no afecta a los documentos sobre urbanización citados en el artículo 243.

3. La aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, cuando contenga las determinaciones completas sobre urbanización, habilita el inicio de las obras de ejecución de la urbanización, que en otro caso requiere la ulterior aprobación del Proyecto de Urbanización.

4. La aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, cuando contenga las determinaciones completas sobre reparcelación, produce los siguientes efectos, que en otro caso se derivan de la ulterior aprobación del Proyecto de Reparcelación:

a) Transmisión al Municipio, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afección a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo, en su caso.
b) Afección de los terrenos destinados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas a dicha ejecución, sin más trámites.
c) Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas de origen por las parcelas resultantes adjudicadas, siempre que quede claramente establecida su correspondencia. En tal caso, las titularidades limitadas y los derechos y gravámenes existentes sobre las fincas de origen quedan referidas, sin solución de continuidad y aunque no se los mencione, a las correlativas parcelas resultantes, en su mismo estado y condiciones. No obstante, cuando existan derechos reales o cargas incompatibles con las determinaciones del planeamiento o con su ejecución, el acuerdo de aprobación del instrumento que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación debe declarar su extinción y fijar la indemnización, que no tiene carácter de gasto de urbanización y corresponde a su propietario original.
d) Afección real de las parcelas resultantes adjudicadas al cumplimiento de las obligaciones exigibles para la ejecución de la actuación, y en especial al pago de los gastos de urbanización, conforme al saldo de la cuenta de liquidación correspondiente.
e) Respecto de los derechos y cargas que deban extinguirse y de las construcciones, instalaciones y plantaciones que deban destruirse, el acuerdo de aprobación del Proyecto tiene el mismo efecto que el acta de ocupación a efectos expropiatorios.
f) Las adjudicaciones de parcelas y las indemnizaciones que resulten de la reparcelación gozan de las exenciones y bonificaciones fiscales establecidas en la legislación aplicable respecto de los tributos que graven los actos documentados y las transmisiones patrimoniales.
g) Una vez aprobado el Proyecto, pueden realizarse y documentarse operaciones jurídicas complementarias que no se opongan al contenido sustancial de la reparcelación efectuada ni a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, ni causen perjuicio a terceros.

## OTRAS DISPOSICIONES GENERALES PARA LA GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS

Artículo 253

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05

En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06

El/La Secretario/a

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06

Fuentelcésped a 25 de 04 de 06

El/La Secretario/a

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
El/La Secretario/a



AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

# PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE REPARCELACIÓN INDEPENDIENTES

1. Cuando el Proyecto de Actuación no contenga las determinaciones completas sobre urbanización definidas en el artículo 243, el urbanizador debe elaborar y presentar ante el Ayuntamiento un Proyecto de Urbanización que las complete.

2. Asimismo, cuando el Proyecto de Actuación no contenga las determinaciones completas sobre reparcelación definidas en los artículos 245 a 248, el urbanizador debe elaborar y presentar ante el Ayuntamiento un Proyecto de Reparcelación que las complete.

3. Los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación no pueden aprobarse ni entenderse aprobados por silencio sin la previa aprobación del Proyecto de Actuación. Tampoco pueden establecer determinaciones propias del planeamiento urbanístico ni modificar las que estén vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos, que no pueden producir variaciones de superficie superiores al 5 por ciento.

4. Los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación se aprueban y se modifican conforme al procedimiento regulado en el artículo 251.3, con las siguientes particularidades:

a) Cuando durante los trámites de información pública y audiencia a los propietarios no se hayan presentado alegaciones ni se hayan formulado informes contrarios a la aprobación del Proyecto, el mismo se entiende aprobado definitivamente sin necesidad de resolución expresa. En tal caso las notificaciones y publicaciones oficiales deben referirse a la certificación del secretario municipal acreditativa de la aprobación definitiva sin resolución expresa.
b) Para los Proyectos de Reparcelación, la información pública se sustituye por la audiencia a los propietarios de la unidad de actuación, por un plazo de un mes en todo caso. Asimismo, una vez firme en vía administrativa su acuerdo de aprobación, debe depositarse el Proyecto en el Registro de la Propiedad, para su publicidad y la práctica de los asientos que correspondan.

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
Comisión Territorial de Urbanismo
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS

**Artículo 254**

# LIQUIDACIÓN DEFINITIVA DE LA REPARCELACIÓN

1. Procede la liquidación definitiva de la reparcelación una vez recibida la urbanización por el Ayuntamiento y transcurrido el plazo de garantía. La cuenta de liquidación debe ser elaborada por el urbanizador y aprobada por el Ayuntamiento, conforme a las siguientes reglas:

a) La liquidación definitiva tiene efectos exclusivamente económicos y no puede alterar las titularidades de las parcelas adjudicadas ni su aprovechamiento.
b) En la liquidación definitiva deben tenerse en cuenta todas las modificaciones posteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de gestión urbanística aplicables, tales como gastos de urbanización imprevistos, rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales, o errores y omisiones advertidos.

2. Si con posterioridad a la liquidación definitiva se producen nuevas resoluciones judiciales o administrativas con efecto sobre los intereses económicos de los afectados, la ejecución de las mismas debe producirse en un expediente nuevo y distinto.

# ACTUACIONES INTEGRADAS: SISTEMAS DE ACTUACIÓN

# ACTUACIONES INTEGRADAS POR CONCIERTO

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a
AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

**Artículo 255**

## SISTEMA DE CONCIERTO

El sistema de concierto tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador:

El propietario único o la comunidad en proindiviso de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público.

El conjunto de los propietarios de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de y dominio público, garantizando solidariamente su actuación ante el Ayuntamiento mediante alguna de las siguientes posibilidades:

Suscribiendo un convenio por todos ellos.
Suscribiendo un convenio urbanístico con el Ayuntamiento.
Constituyendo una sociedad mercantil participada por todos ellos.
Constituyendo una Asociación de Propietarios.

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN · Comisión Territorial de Urbanismo · DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS

## ACTUACIONES INTEGRADAS POR COMPENSACIÓN

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

**Artículo 259**

## SISTEMA DE COMPENSACIÓN

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50 por ciento del aprovechamiento lucrativo de la unidad de actuación, constituidos en Junta de Compensación.

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCÉSPED (Burgos)

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

**Artículo 260**

## PROPUESTA DEL SISTEMA

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCÉSPED (Burgos)

1. Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de compensación puede realizarse por el propietario o los propietarios citados en el artículo anterior, presentando en el Ayuntamiento la propuesta de estatutos de la Junta de Compensación con el contenido señalado en el artículo 192, previa o simultáneamente a la presentación del Proyecto de Actuación. En el primer caso los estatutos se tramitan conforme al artículo 193, y el Proyecto de Actuación debe presentarse antes de seis meses desde la aprobación de los estatutos. En el segundo caso los estatutos se tramitan de forma conjunta con el Proyecto de Actuación.

2. Mientras no esté aprobado definitivamente el instrumento que establezca la ordenación detallada de la unidad, puede también realizarse la propuesta regulada en el apartado anterior, presentando dicho instrumento junto con el Proyecto de Actuación y la propuesta de estatutos de la Junta de Compensación, para su tramitación conjunta.

**Artículo 261**

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a
AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

## PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

1. En el sistema de compensación los propietarios participan en la actuación integrándose en la Junta de Compensación, entidad urbanística colaboradora regulada por lo dispuesto en los artículos 192 a 197 y por las siguientes reglas complementarias:

a) Publicado el acuerdo de aprobación de los estatutos de la Junta, todos los terrenos de la unidad quedan vinculados a la actuación, y los propietarios, tanto públicos como privados, que sean titulares de bienes incluidos en la unidad o de derechos de aprovechamiento que deban hacerse efectivos en la misma, quedan obligados a constituir la Junta de Compensación dentro de los tres meses siguientes a dicha publicación.
b) Una vez constituida la Junta, pueden incorporarse a la misma otros titulares de bienes o derechos sobre la unidad así como empresas urbanizadoras, en las condiciones establecidas al respecto en los estatutos.
c) El Ayuntamiento debe estar representado en el órgano de gobierno de la Junta.

2. Los propietarios que no deseen integrarse en la Junta pueden, a partir de la publicación del acuerdo de aprobación de sus estatutos, solicitar del Ayuntamiento la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la Junta, quedando inmediatamente excluidos de la obligación de integrarse en la misma. Asimismo el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la Junta, puede expropiar los bienes y derechos de los propietarios que incumplan su obligación de integrarse en la misma. En todos los casos, el Ayuntamiento debe iniciar el expediente de expropiación antes de seis meses desde la solicitud. Aprobado definitivamente el instrumento que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación, las parcelas resultantes que correspondan por subrogación real a las fincas expropiadas deben inscribirse a favor de la Junta de Compensación en concepto de beneficiaria de la expropiación.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a
AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

Artículo 262

## CONTENIDO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

En el sistema de compensación, el Proyecto de Actuación debe cumplir lo establecido en los artículos 240 a 249. No obstante, por acuerdo unánime de la Junta de Compensación, o bien por acuerdo del Ayuntamiento adoptado a instancia del propietario o propietarios a los que corresponda al menos el 50 por ciento del aprovechamiento lucrativo de la unidad, las reglas establecidas en los artículos 246 a 248 pueden sustituirse por otras diferentes.

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
Comisión Territorial de Urbanismo
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS

Artículo 263

## APROBACIÓN Y EFECTOS DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

1. En el sistema de compensación el Proyecto de Actuación se aprueba y se modifica según lo dispuesto en el artículo 251. En caso de tramitación conjunta con los estatutos de la Junta de Compensación, el procedimiento debe completarse con lo dispuesto en el artículo 193.
2. Además de los efectos citados en el artículo 252, la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación implica la elección del sistema de compensación y otorga la condición de urbanizador, con carácter provisional, a la Junta de Compensación. Para adquirir tal condición con carácter definitivo, la Junta debe constituir dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del Proyecto, una garantía de urbanización a determinar por el Ayuntamiento, por un importe mínimo del 4 por ciento de los gastos de urbanización previstos.
3. La Junta de Compensación actúa como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas de sus miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos. Además la Junta

puede imponer a sus miembros el pago de cuotas para sufragar gastos de urbanización y en general para hacer frente a cualesquiera otras responsabilidades derivadas de su condición de urbanizador. Cuando algún miembro incumpla sus obligaciones, la Junta puede instar al Ayuntamiento para que exija el pago de las cantidades adeudadas mediante el procedimiento administrativo de apremio y en su caso para que expropie sus bienes y derechos en beneficio de la Junta, conforme a lo dispuesto en el artículo 261.2. No obstante, el pago de las cantidades adeudadas antes del levantamiento del acta de ocupación, con los intereses y recargos que procedan, cancela el procedimiento de expropiación.

## RETRIBUCIÓN Y OTROS DERECHOS DEL URBANIZADOR

1. Una vez ejecutada la actuación, los propietarios reciben los solares que se les adjudiquen en el Proyecto de Actuación o en su caso en el Proyecto de Reparcelación, y deben retribuir al urbanizador en efectivo o en solares, conforme a lo previsto en el Proyecto de Actuación.
2. La retribución al urbanizador en efectivo puede satisfacerse:
a) Mediante cánones de urbanización impuestos conforme al artículo 201.
b) Mediante cuotas de urbanización, conforme a las siguientes reglas:
1ª. El importe de las cuotas y el plazo para su pago en período voluntario, que no debe se inferior a un mes, deben ser aprobados por el Ayuntamiento, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada de los gastos de urbanización a realizar en los seis meses siguientes, y previa audiencia de los interesados.
2ª. Las liquidaciones individuales de cada propietario deben serles notificadas señalando el plazo para su pago en período voluntario, así como las posibilidades de aplazamiento y fraccionamiento de pago disponibles conforme al Reglamento General de Recaudación.
3ª. En caso de impago en período voluntario el Ayuntamiento debe recaudar las cuotas por el procedimiento administrativo de apremio.
3. La retribución al urbanizador mediante solares debe concretarse en el instrumento que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación. Una vez aprobado el mismo, las fincas destinadas a retribuir al urbanizador quedan afectas a tal fin, como carga real por importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional para cada propietario.
4. No obstante, cuando el Proyecto de Actuación o en su caso el Proyecto de Reparcelación hayan previsto la retribución al urbanizador en solares, los propietarios pueden optar por retribuirle en efectivo. A tal efecto deben manifestar su intención ante el Ayuntamiento dentro del mes siguiente a la notificación de los acuerdos de aprobación inicial de dichos Proyectos, acompañando la garantía necesaria para asegurar dicha retribución, que debe ser proporcional a la garantía prestada por el urbanizador con relación al aprovechamiento que corresponda a cada propietario, y asumiendo igualmente el resto de compromisos que el urbanizador hubiera contraído en relación con el destino de los solares que habría de percibir.
5. Asimismo, cuando tras la ejecución de la actuación se constaten variaciones al alza en los gastos de urbanización, aprobadas por el Ayuntamiento y no imputables al urbanizador, los propietarios deben abonar estos excesos en efectivo.
6. Cualquiera que sea su forma de retribución, el urbanizador tiene también los siguientes derechos, en los términos de la legislación sobre contratación administrativa:
a) A ser informado del otorgamiento de licencias en la unidad de actuación, a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación y hasta su pleno cumplimiento.
b) A proponer la modificación de los gastos de urbanización previstos, por causas objetivas no previsibles en el Proyecto de Actuación.
c) A proponer al Ayuntamiento la adquisición del aprovechamiento que le corresponda.
d) A subcontratar con terceros prestaciones accesorias dentro de los límites establecidos en la legislación sobre contratación administrativa y permaneciendo como único responsable ante el Ayuntamiento, al que debe dar cuenta de la subcontratación.
e) A ceder su condición a favor de tercero que reúna las condiciones citadas en el artículo 270.1.b) y que se subrogue en todas las obligaciones asumidas por el urbanizador inicial. La cesión

ha de ser autorizada por el Ayuntamiento que sólo puede denegarla conforme a la legislación sobre contratación administrativa. La cesión parcial, para un tramo o porción minoritaria de la actuación, requiere que entre cedente y adquirente asuman solidariamente una programación coordinada de los actos precisos para la total ejecución de la actuación.
f) A ser compensado cuando el ejercicio de las potestades administrativas impida o modifique el normal desarrollo de la actuación, pudiendo incluso instar la resolución de la adjudicación, cuando por dichas causas se altere en más de un 20 por ciento el coste de sus compromisos y obligaciones.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a
AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

Artículo 276

## POTESTADES DEL AYUNTAMIENTO

1. Conforme a la legislación sobre contratación administrativa, el Ayuntamiento ostenta las potestades de interpretación, modificación o resolución del contrato administrativo previsto en el artículo 273. También puede ejercer en caso necesario sus potestades de expropiación o de exigencia de las cuotas de urbanización mediante el procedimiento administrativo de apremio.
2. En caso de incumplimiento de los plazos establecidos para la ejecución de la actuación, si el mismo se debe a causas no imputables al urbanizador, el Ayuntamiento debe conceder una prórroga de duración no superior al plazo incumplido. Si la prórroga no se concede, o si una vez transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento debe declarar la caducidad de la adjudicación. Sin perjuicio de las responsabilidades que procedan, el Ayuntamiento también puede acordar:
a) Cambiar el sistema de actuación.
b) Convocar un concurso para seleccionar un nuevo urbanizador.
c) Iniciar el procedimiento para incluir en el suelo urbano consolidado los terrenos en los que pueda concluirse la urbanización mediante actuaciones aisladas.

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
Comisión Territorial de Urbanismo
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS

## 7.2.4. Proyectos de Reparcelación.

## PROYECTOS DE ACTUACIÓN: DETERMINACIONES SOBRE REPARCELACIÓN

Artículo 244

## DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE REPARCELACIÓN

1. Las determinaciones sobre reparcelación tienen por objeto la agrupación de la totalidad de las fincas incluidas en una unidad de actuación, sin exclusión alguna, 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, al Ayuntamiento y en su caso al urbanizador, en proporción a sus respectivos derechos.
2. Respecto de las determinaciones sobre reparcelación, los Proyectos de Actuación pueden limitarse a incluir las bases para la reparcelación de las fincas incluidas en la unidad de actuación, las cuales deben señalar al menos:

a) El plazo para que el urbanizador elabore un Proyecto de Reparcelación que incluya las determinaciones completas sobre reparcelación señaladas en el artículo siguiente.
b) Los criterios para la definición de los derechos de los propietarios y demás afectados por la reparcelación, así como para la valoración y adjudicación de las parcelas resultantes y para la determinación de las compensaciones e indemnizaciones que procedan.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a
AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a
AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

**Artículo 245**

## DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN

Si los Proyectos de Actuación no se limitan sólo a incluir las bases para la reparcelación de las fincas incluidas en la unidad de actuación, deben incluir las siguientes determinaciones completas sobre reparcelación, conforme a las reglas establecidas en los artículos 246, 247 y 248, reflejando dichas determinaciones en los documentos citados en el artículo 249:

a) Determinación de los terrenos que deben ser objeto de cesión al Municipio.
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.

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
Comisión Territorial de Urbanismo
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a
AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

**Artículo 246**

## DEFINICIÓN DE DERECHOS

La definición de los derechos de los propietarios y demás afectados por la reparcelación debe realizarse con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación, de acuerdo a las siguientes reglas:

a) Los derechos de los propietarios son proporcionales a la superficie de sus fincas de origen respectivas, incluso si eran exteriores a la unidad de actuación.
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.

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.
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 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.

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.
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.

Artículo 247

## VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

La valoración de las parcelas resultantes de la reparcelación debe realizarse con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación, de acuerdo a 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 relativos al uso y la tipología edificatoria de la parcela resultante, conforme a la normativa sobre valoración catastral.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

Artículo 248

## ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

La adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación, o parcelas resultantes, debe realizarse con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación, de acuerdo a los siguientes reglas:

a) Debe ser objeto de adjudicación toda la superficie que conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable.
b) Los propietarios, el Ayuntamiento y en su caso el urbanizador deben recibir parcelas aptas para materializar el aprovechamiento que les corresponda en proporción a sus derechos.
c) Los propietarios deben recibir parcelas situadas sobre sus fincas de origen, o de no ser factible en el lugar más próximo posible, salvo cuando más de un 50 por ciento de la superficie de las fincas de origen esté reservada para dotaciones urbanísticas públicas.
d) No deben adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable definida en el planeamiento urbanístico, o que no sean adecuadas para su uso conforme al mismo.
e) Cuando el aprovechamiento que corresponda a cada propietario no alcance o exceda de lo necesario para la adjudicación de parcelas completas en plena propiedad, los restos deben satisfacerse mediante adjudicación en proindiviso o, de no ser posible o conveniente, en efectivo. En particular, procede la adjudicación en efectivo para los propietarios a los que corresponda menos del 25 por ciento de la parcela mínima edificable.
f) Los terrenos con construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento, o que puedan ser conservadas por no encontrarse en las situaciones citadas en el artículo 246.d), deben adjudicarse

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

a sus propietarios originales, sin perjuicio de que se normalicen sus linderos en la parte no edificada y de las compensaciones en efectivo que procedan.
g) Los propietarios en régimen de comunidad de bienes, así como los propietarios de edificios en régimen de propiedad horizontal que no puedan ser conservados conforme al artículo 246.d), deben recibir parcelas en régimen de comunidad de bienes, con participaciones en proporción a sus derechos originales.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

Artículo 249

## DOCUMENTACIÓN SOBRE REPARCELACIÓN

1. Si el Proyecto de Actuación incluye las determinaciones completas sobre reparcelación, las mismas deben reflejarse en una Memoria de reparcelación, en la que conste:
a) Relación de los afectados por la reparcelación no citados en el artículo 241.d): titulares de aprovechamiento que deba hacerse efectivo en la unidad, titulares de derechos reales o de arrendamiento sobre fincas incluidas en la unidad, y cualesquiera otros interesados que hayan comparecido justificando su derecho o interés legítimo.

b) Descripción de las fincas incluidas en la unidad de actuación en todo lo no citado en el artículo 241.c), así como de las unidades de aprovechamiento que deban hacerse efectivas en la unidad, especificando su titularidad, así como las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y demás datos registrales. Cuando una finca se incluya sólo en parte en la unidad, la descripción puede limitarse a la parte afectada señalando sus linderos respecto de la finca matriz. Asimismo debe hacerse constar la existencia de fincas no inscritas, los casos de doble inmatriculación, propietarios desconocidos o titularidad controvertida, y en general todas las discrepancias entre la realidad de las fincas y los datos del Registro de la Propiedad, a los efectos de restablecer la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral.
c) Descripción de las construcciones, instalaciones, plantaciones y obras de urbanización existentes en la unidad de actuación, indicando para las que puedan ser conservadas las parcelas resultantes en las que se ubican, y para las que no puedan ser conservadas la indemnización que corresponda a su titular, así como la relación de ocupantes con derechos de realojo o retorno, en su caso.
d) Descripción de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen, indicando para los que deban ser objeto de traslado las parcelas resultantes a las que se trasladan, y para los que deban ser cancelados el motivo de su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico así como la indemnización que corresponda a su titular.
e) Descripción de las fincas resultantes de la reparcelación conforme a la legislación hipotecaria: respecto de las fincas destinadas al uso y dominio público deben formarse tantas fincas como porciones de suelo que, aun sin ser colindantes, tengan el mismo destino urbanístico, y respecto de las fincas con aprovechamiento lucrativo debe indicarse la causa de la adjudicación, sea 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. Asimismo debe indicarse la titularidad individual o en proindiviso del adjudicatario, y en su caso otras circunstancias especiales que afectaran a la misma.
f) 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.

2. Asimismo, cuando el Proyecto de Actuación incluya las determinaciones completas sobre reparcelación, las mismas deben reflejarse en los siguientes documentos complementarios:
a) Planos de reparcelación a escala 1:500, complementarios de los documentos citados en el artículo 241.e):

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

1°. Plano de valoración de las parcelas resultantes.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a
AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

2°. Plano de adjudicación de las parcelas resultantes.
3°. Plano superpuesto de información y adjudicación.

b) Cuenta de liquidación provisional de la reparcelación, en la que debe constar:
1°. El coste previsto de la ejecución material de la urbanización.
2°. El coste previsto de la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.
3°. Los gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y los demás gastos complementarios de la ejecución material de la actuación.

4°. Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, 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 los derechos de realojo y retorno.
5°. 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

c) Cuentas de liquidación individual de cada afectado por la reparcelación, que reflejen tanto sus respectivos derechos como las parcelas completas o en proindiviso que se les adjudiquen y las cantidades en efectivo que les correspondan. Para la elaboración de estas cuentas son de aplicación las siguientes reglas:

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

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a
AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

## 7.2.5. Proyectos de Urbanización.

**Artículo 242**

## DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE URBANIZACIÓN

Las determinaciones sobre urbanización tienen por objeto la definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización a realizar, de forma que pueda estimarse su coste, así como la distribución del mismo en proporción al aprovechamiento correspondiente a los propietarios.

2. Respecto de las determinaciones sobre urbanización, los Proyectos de Actuación pueden limitarse a incluir las bases para la urbanización de la unidad de actuación, señalando al menos:

a) El plazo para que el urbanizador elabore un Proyecto de Urbanización que incluya las determinaciones completas sobre urbanización señaladas en el artículo siguiente.

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
Comisión Territorial de Urbanismo
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS

b) Las características técnicas mínimas que deba cumplir el Proyecto de Urbanización.
c) La estimación justificada del importe total de los gastos de urbanización.
d) Criterios básicos para la contratación de las obras de urbanización.

**Artículo 243**

## DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE URBANIZACIÓN

Si los Proyectos de Actuación no se limitan sólo a incluir las bases para la urbanización de la unidad de actuación, deben incluir todas las determinaciones precisas para definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución de la urbanización, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización necesarios, de forma que pueda estimarse su coste y su distribución entre los propietarios afectados, y respetando las siguientes reglas:

a) La distribución de los gastos de urbanización entre los propietarios afectados se efectúa en proporción al aprovechamiento que les corresponda. No obstante, si aún no está aprobado el instrumento que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación, el reparto debe efectuarse en proporción a la superficie de sus fincas de origen.

b) Las determinaciones sobre urbanización deben redactarse con la precisión suficiente para poder ser ejecutadas bajo la dirección de técnicos diferentes de sus redactores.
c) Las determinaciones sobre urbanización deben reflejarse en los siguientes documentos:

1°. Memoria descriptiva y justificativa de las obras de urbanización.
2°. Planos de urbanización que definan los contenidos técnicos de las obras.
3°. Pliego de condiciones técnicas.
4°. Mediciones.
5°. Cuadro de precios.
6°. Presupuesto.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

JUNTA DE CASTILLA Y LEON
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS
Comisión Territorial de Urbanismo

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª por acuerdo/Resolución de fecha 15/10/05

MIGUEL PEREZ SERRANO nº 1875 ARQUITECTO

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06 COACYLE Burgos

En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06

El/La Secretario/a

En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06.

El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (BURGOS)

# 8. APLICACIÓN DE LAS NORMAS Y CÁLCULOS.

Debemos entender que estamos ante un suelo urbanizable "delimitado", cuya "ordenación detallada" se establece mediante este Plan Parcial que contendrá las determinaciones establecidas en el Artículo 122, en el Artículo 128, del REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON. Se refiere a la calificación pormenorizada y regulación detallada de usos; previsión de los sistemas locales de espacios libres y equipamientos; edificaciones fuera de ordenación; establecimiento con carácter potestativo de plazos para la urbanización y edificación, si bien será de 8 años en el caso de no especificarse esta cuestión; etc.

La Ley establece la obligación de costear las conexiones del Sector, o sus ampliaciones o refuerzos, con los sistemas generales existentes en su entorno. Sin embargo, no establece la obligación de costear los sistemas generales que pudieran estar contenidos en el Sector, circunstancia que no se produce en este Plan Parcial.

Se señala para el Sector el uso global <u>residencial unifamiliar</u> y las tipologías de edificación, pareadas y aisladas, como ya se ha expuesto anteriormente.

## 8.1. CÁLCULO DE LA CAPACIDAD DEL SECTOR, DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTO Y APARCAMIENTOS DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN Comisión Territorial de Urbanismo DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS

### Artículo 128.- ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

1.- Las Normas Urbanísticas Municipales pueden establecer la ordenación detallada de de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado para los que se estime oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo. En otro caso debe aprobarse posteriormente un instrumento de planeamiento de desarrollo.

2.- En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, la ordenación detallada comprende al menos las siguientes determinaciones:

a) Calificación urbanística, respetando las reglas y criterios establecidos en los artículos 103 y 127. Además puede asignarse justificadamente un coeficiente de ponderación para cada uso compatible, oscilando entre un mínimo de 0.50 y un máximo de 2.00 correspondiendo al uso predominante la unidad. En defecto de asignación expresa, se entiende que se asigna la unidad para todos los usos.

b) Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector.

c) Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, en las condiciones señaladas en los apartados 2.3 a) y 3. c) del artículo 104.

d) Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector, con las condiciones señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 105 y previendo al menos:

1°.- En suelo urbano no consolidado, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector.

2°.- En suelo urbanizable delimitado, 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5 por ciento de la

superficie del sector.

e) Reservas de suelo para los equipamientos del sector, con las condiciones señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 106, y previendo al menos:

1°.- En suelo urbano no consolidado, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector.

2°.- En suelo urbanizable no delimitado, 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

f) Determinación del aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107.

g) División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación. Entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad. Las unidades deben respetar las reglas señaladas en el artículo 108, entendiendo las referencias a los sistemas generales como hechas a las dotaciones urbanísticas públicas.

3.- Asimismo, la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado puede incluir una relación de los usos del suelo que se declaren fuera de ordenación y señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos, respectivamente conforme a las letras 4.c) y 4.d) del artículo anterior.

Numero de viviendas

Al contar este S.U.R. 2 con 2, 23966 hectáreas, se obtiene una densidad máxima de 44,79 viviendas para todo el Sector.

PLAN PARCIAL SUR 2=22.396, 60 m² x 20 Viv./10.000 m²= **44 viviendas** < 44,79

**Edificabilidad (Aprovechamiento lucrativo máximo)**

Según las Normas urbanisticas municipales se dispone de una edificabilidad maxima de 0,5 m²/m², 22.396, 60 m² x 0,5 m²/m²=11. 198,30 m².

El Plan Parcial preve una edificabilidad maxima de **0,3448 m²/m²**

PLAN PARCIAL S.U.R. 2= 22.396,60 m² x 0,3448 m²/m² = **7.723,40 m² de superficie edificable o construida ( residencial + equipamiento de titularidad pública**, considerablemente menor que la permitida.

Esta edificabilidad no se repartirá proporcionalmente a la superficie de cada parcela sino que se distribuirá homogeneamente en cada parcela.

**Edificabilidad por parcela (Aprovechamiento lucrativo maximo por parcela residencial) = 7260 m² / 44 parcelas residenciales = 165,00 m² de superficie edificable o construible por cada una de las 44 parcelas residenciales (vivienda unifamiliar).**

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/05

**8.1.1. Espacios para el sistema local de equipamientos:**

En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

De acuerdo con el REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON se requeriría al menos 20 m² por cada 100 m² construidos del uso predominante, lo que equivale a:

CALCULO normas = 7.723,40 m² x 20 / 100 = 1.544, 68 m².

El Plan Parcial ha destinado 1.551,97 m², repartidos del siguiente modo:
- 772,34 m² de superficie para equipamientos de **titularidad pública.**
- 779,63 m² para equipamientos de **titularidad privada**.
El resto de condiciones exigidas quedan reflejadas en la documentación gráfica.

**8.1.2. Espacios para sistema local de espacios libres públicos**

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN Comisión Territorial de Urbanismo DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS

CALCULO normas = 7.723,40 m² x 20 / 100 = 1.544,68 m².
Es más restrictiva la condición del 10% de la superficie total del sector.

CALCULO normas = 22.396,60 m² x 5 / 100 = 1.119,83 m².
El Plan Parcial ha destinado **2.193,53 m².**
El resto de condiciones exigidas quedan reflejadas en la documentación gráfica.

**8.1.3. Reserva de suelo para aparcamientos.**

**Artículo 104.-** Reserva de suelo para aparcamientos.

1.- Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, deben preverse dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante, al menos una de ellas de uso público.
2.- Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos.
3.- Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, espetando las siguientes reglas:
a) Al menos el 25 por ciento deben ubicarse sobre terrenos de uso y dominio público.
b) Al menos el 50 por ciento deben ubicarse sobre terrenos de titularidad privada.
c) En sectores con uso predominante industrial, pueden establecerse coeficientes que ponderen la equivalencia entre las plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías.
d) CALCULO normas = 7.723,40 m² x 2 / 100 = 154,46 Plazas.

El Plan Parcial ha destinado **156 plazas.**

De las cuales **78 serán públicas y 78 privadas**; lo que obliga a prever al menos dos plazas de aparcamiento por cada vivienda.

Para el calculo de las plazas destinadas a usuarios con minusvalías se tiene en cuenta el Art. 15 Ley 3/98 de 24 Junio que señala 1Plaza de aparcamiento para usuario con minusvalía por cada 40 normales.

CALCULO normas = 78 Plazas / 40 = 1,95 Plazas.

El Plan Parcial ha destinado **2 plazas, las plazas nº 38, y 78**

Este documento se aprobó PROVISIONAL 3ª
por acuerdo/Resolución de fecha 01/06/06
En Fuentelcésped a 01 de 06 de 06
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

**8.1.4. Reserva de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con algún régimen de protección.**

La LEY 10/2002, DE 10 DE JULIO, DE MODIFICACIONES DE LA LEY 5/199, DE 8 DE ABRIL, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON, señala un porcentaje del 10% del aprovechamiento lucrativo total del conjunto de los sectores con uso predominantemente residencial, con un máximo del 50 %.

El REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON fija para este mismo tipo de suelo en su artículo 87 un porcentaje del 10 % del aprovechamiento lucrativo.

**Artículo 87.-Reserva para viviendas con protección pública en suelo urbanizable delimitado**

El Plan General de Ordenación Urbana debe reservar para la construcción de viviendas con protección pública al menos el 10 por ciento del aprovechamiento lucrativo total del conjunto de los sectores de suelo urbanizable delimitado con uso predominante residencial, con un máximo del 50 por ciento. El Plan General puede distribuir esta reserva entre los sectores, pero en defecto de distribución, el porcentaje de aprovechamiento lucrativo que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública debe ser igual en todos los sectores de suelo urbanizable delimitado con uso predominante residencial.
A pesar de referirse expresamente a poblaciones con Plan General de Ordenación Urbana, se toma este mismo criterio para poblaciones con Normas Urbanísticas.

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

Computo teniendo en cuenta la superficie edificable.

CALCULO normas = 7.723,40 m² x 10 / 100 = 772, 34 m².

772, 34 m²/ 165 m²/m² de edificabilidad de cada parcela = **4, 68 Parcelas destinadas a la** construcción de una vivienda con algún régimen de protección pública.

El Plan Parcial ha destinado 5 parcelas, **las parcelas nº : 1, 2, 3, 4, y 5** con un total de 969,92 m².

**8.1.5. Cesión de suelo urbanizado con aprovechamiento residencial al Ayuntamiento de Fuentelcesped.**

Art. 47.- Además de la cesión de los terrenos resultantes de la aplicación de estándares citados, los propietarios ceden un 10% urbanizado a la administración actuante.
Las Normas Urbanísticas Municipales de Fuentelcesped marcan en su artículo 47 la obligación de cesión al Ayuntamiento de Fuentelcesped el 10 % del suelo residencial, totalmente urbanizado y sin ningún tipo de carga.

CALCULO normas = 13.928,37 m² de suelo parcelado residencial x 10 / 100 = **1.392, 37 m².** de suelo parcelado residencial.

**La distribución y localización exacta de este suelo, así como la titularidad de los espacios se suelo para equipamientos se hará y fijará en el correspondiente "Proyecto de Parcelación" previamente se habrán fijado en "Convenio" entre el Ayuntamiento de Fuentelcesped y los propietarios de los terrenos englobados en el sector SUR 2.**
**En el mismo convenio se fijará la obligación por parte de los propietarios de unir mediante una acera la futura urbanización sobre el sector SUR 2 con la última acera existente en el casco urbano de Fuentelcesped, no siendo necesaria la unión mediante acera del sector SUR 1 con el casco urbano de Fuentelcesped al enlazar ambas urbanizaciones por la acera antes mencionada.**

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
El/La Secretario/a

**Resumen de reservas de suelo legales** (No las indicadas para el Plan Parcial).

- Numero total de viviendas..... 44
- Superficie edificable uso residencial..... 7.260 m²
- Superficie edificable uso de equipamientos de titularidad privada. 463,40 m²
- Parcelas destinadas a protección pública..... 1, 2, 3, 4, 5
- Suelo de parcelas urbanizadas cedido al Ayuntamiento..... 1.392,37 m²
- Espacios libres públicos..... 2.193,53 m²
- Espacios para equipamientos..... 1.551,97 m²
- Total..... 3.745,50 m²
- Plazas aparcamiento públicas..... 78
- Plazas aparcamiento privado..... 78
- Plazas aparcamientos discapacitados..... 2

Este documento se aprobó PROVISIONAL 1ª
por acuerdo/Resolución de fecha 13/10/05
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
Ella Secretaria

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

Este documento se aprobó PROVISIONAL 2ª
por acuerdo/Resolución de fecha 20/04/06
En Fuentelcésped a 25 de 04 de 06
Ella Secretaria

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
Comisión Territorial de Urbanismo
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS