



**PROYECTO DE
REPARCELACIÓN DE LA
UNIDAD DE ACTUACIÓN
DEL
SECTOR S8
DEL PGOU DE BURGOS
"FUENTECILLAS II"
DOCUMENTO PARA
APROBACIÓN DEFINITIVA**

MEMORIA

MIGUEL MÉNDEZ ORDÓÑEZ
INGENIERO DE CAMINOS
Av. de Castilla y León, 62 4º 09006 BURGOS
TLF. 947-26.24.63

HIPÓLITO GARCÍA URBINA
ARQUITECTO
Av. Del Vena, 11 5º B 09005 BURGOS
TLF. 947-22.11.54

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES, ÁMBITO Y ACTUACIONES.....	pag. 2
2. RELACIÓN DE FINCAS APORTADAS, TITULARES Y SUPERFICIES	pag. 7
3. PROPIETARIOS DEL SUELO Y PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN EN EL SECTOR	pag. 9
4. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO: ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	pag. 11
5. CRITERIOS Y CÁLCULO DE LAS INDEMNIZACIONES DE LOS BIENES Y DERECHOS INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO	pag. 15
6. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN	pag. 27
7. CÁLCULO DEL VALOR UNITARIO DEL APROVECHAMIENTO	pag. 28
8. RELACIÓN DE INTERESADOS Y CRITERIOS PARA DEFINIR LA PARTICIPACIÓN Y LAS OBLIGACIONES	pag. 30
9. CÁLCULO DE PARTICIPACIÓN, DERECHOS Y GASTOS DE CADA INTERESADO	pag.36
9.1. RESUMEN DE DATOS PARA LA TOTALIDAD DEL SECTOR S-8 Y SUS UNIDADES DE ACTUACIÓN.....	pag. 37
9.2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS DEL SUELO, SUPERFICIES APORTADAS Y APROVECHAMIENTOS	pag. 39
9.3. APROVECHAMIENTOS ADJUDICADOS Y FORMA DE PAGO DE LA URBANIZACIÓN	pag. 42
10. CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES Y MATERIALIZACIÓN DE APROVECHAMIENTOS	pag.45
11. GESTIÓN DE PAGO AL URBANIZADOR.....	pag. 48
12. AFECCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.....	pag. 49
13. GARANTÍAS	pag. 50
14. ADJUDICACIÓN DE APROVECHAMIENTOS: DISTRIBUCIÓN POR BLOQUES	pag. 51
15. CUADRO RESUMEN DE FINCAS RESULTANTES	pag. 54
16. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	pag. 58
17. PLANOS DEL PROYECTO	pag. 62
18. ACLARACIONES AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN	pag. 63

1. ANTECEDENTES, ÁMBITO Y ACTUACIONES

A. OBJETO

El presente Proyecto de Reparcelación tiene por objeto concretar, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 75.- de la L.U.C.Y.L., en los artículos 71.-, 72.-, 75.1.-, 76.-, 80.1.-, 82.-, 83.-, 84.-, 86.1.-, 87.-, 88.1.-, 89.-,.....100.-, del Reglamento de Gestión Urbanística, en el artículo 244 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y en el Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación del Sector S-8 del PGOU "FUENTECILLAS II", la adjudicación de las parcelas resultantes del proceso de urbanización, a los propietarios afectados y la cesión de los suelos calificados de sistemas al Ayuntamiento de Burgos, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.

B. PLANEAMIENTO Y ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

En acuerdo adoptado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Burgos, en sesión celebrada el día 27 de diciembre de 2001, a propuesta de la Gerencia de Urbanismo, se aprueba de manera definitiva el Plan Parcial del Sector S-8 "Fuentecillas II", admitiendo las alegaciones 1ª, 2ª, 3ª, 7ª, 11ª, 12ª, de las formuladas al Plan Parcial durante su exposición pública, estableciéndose dos fase de urbanización, y admitiendo, así mismo, determinadas precisiones técnicas relativas a reserva de plazas de aparcamiento para usos de minusválidos y la prohibición de los giros a la izquierda en los cruces de las calles 3 y 4 con la carretera BU-622.

En acuerdo adoptado por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Burgos, en sesión celebrada el día 12 de junio de 2002, a propuesta de la Gerencia de Urbanismo, se aprueba de manera definitiva el Proyecto de Actuación del Sector S-8 "Fuentecillas II", que establece como sistema de actuación el de Concurrencia en la especialidad de iniciativa municipal, y fija las bases del Proyecto de Reparcelación y de las obras de urbanización así como las bases para la adjudicación del Concurso de Selección del Urbanizador.

Redactado el Proyecto de Reparcelación, fue presentado en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Burgos, el día 2 de enero de 2003, para su aprobación inicial.

El día 10 de marzo de 2003 se emite informe, por los arquitectos municipales, en el que se mencionan algunas circunstancias y deficiencias que se han detectado.

Estas circunstancias y deficiencias, así como las que han resultado de las alegaciones presentadas durante el período de exposición pública, y que han sido estimadas, se recogen y corrigen en este documento, que se presenta para aprobación definitiva.

En acuerdo adoptado por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Burgos, en sesión ordinaria del 27 de enero de 2004, se acordó aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación del Sector S-8 "Fuentecillas II".

C. ÁMBITO DEL SECTOR

El ámbito del sector, que queda reflejado en todos los planos del presente Proyecto de Reparcelación, coincide con el del P.P. del Sector S-8, con un total de 53.500 m2 y está localizado al oeste de la ciudad, en la zona norte del área urbana de las Fuentecillas limitando al oeste con el ferrocarril Santander-Mediterráneo, y al este con la carretera BU-622.

D. ÁMBITO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Este proyecto de reparcelación corresponde al ámbito definido en el P.P. como Sector S-8, que incluye todos los terrenos del Sector S-8 "Fuentecillas II".

E. URBANIZADOR

Por acuerdo de la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Burgos, en sesión celebrada el día 12 de junio de 2002, se adjudica la condición de urbanizador, de conformidad con la propuesta presentada en su día y asumiendo todas las obligaciones derivadas de la misma y del pliego de condiciones que sirvió de base al concurso de Selección del Urbanizador, a la U.T.E. S-8 compuesta por:

EXCAVACIONES SÁIZ S.A.

CIF A-09021833
Dirección Bº castañares s/n, 09199 castañares, Burgos
Porcentaje de participación en la U.T.E. "S-8" 24%
Representante D. Julián Sáiz González
NIF 13.140.235-J

COPSA EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A.

CIF A-09028184
Dirección Avda. Castilla y León, 36 09006 Burgos
Porcentaje de participación en la U.T.E. "S-8" 24%
Representante D. Miguel Ángel Güemes Sáiz
NIF 17.132.788-L

URBELAR, S.L.

CIF B-09245473
Dirección Avda. Reyes Católicos, 9, bajo, 09005 Burgos
Porcentaje de participación en la U.T.E. "S-8" 15%
Representante D. Ángel Medina Urbaneja
NIF 13.064.126-B

MBG INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.L.

CIF B-09130808
Dirección Avda. La Paz, 3, 11ª 09004 Burgos
Porcentaje de participación en la U.T.E. "S-8" 15%
Representante D. Miguel Méndez Ordóñez
NIF 13.133.525-L

HIPÓLITO GARCÍA ARQUITECTO, S.L.

CIF B-47335468
Dirección San Francisco, 12 1ª 09005 Burgos
Porcentaje de participación en la U.T.E. "S-8" 15%
Representante D. Hipólito García Urbina
NIF 13.055.305-K

SOCIEDAD CCOPERATIVA LIMITADA DE VIVIENDAS CUATRO OLMOS

CIF F-09110446
Dirección Avda. Reyes Católicos, 9, bajo, 09005 Burgos
Porcentaje de participación en la U.T.E. "S-8" 7%
Representante D. Francisco José Gutiérrez Peñuela
NIF 13.131.149-N

Siendo el representante de URBELAR S.L., D. Ángel Medina Urbaneja, quien durante la vigencia del contrato ostentará la representación de la U.T.E. frente a la Administración.

F. REDACTORES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Son redactores de este Proyecto de Reparcelación, D. Miguel Méndez Ordóñez, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, con domicilio profesional en Av. de la Paz, 3, 11º A, 09004 Burgos, y D. Hipólito García Urbina, arquitecto, con domicilio profesional en Av. del Vena, 11, 5º B, 09005 Burgos.

G. ACTUACIONES PREVIAS LLEVADAS A CABO

Previo a la redacción del presente Proyecto de Reparcelación se ha procedido a recabar la información necesaria en cuanto a documentación relativa al Plan Parcial y Proyecto de Actuación correspondientes, e información catastral y registral de las fincas incluidas en el sector.

De igual modo se ha efectuado una medición y levantamiento topográfico de todas las fincas con objeto de disponer de la medición real de cada una de ellas, además de poder contrastarlo con el efectuado por los redactores del Plan Parcial.

Por último se solicitó, a los propietarios del suelo, toda la información que pudieran aportar de sus derechos de propiedad sobre las fincas, con el doble propósito de facilitarles la información que pudieran solicitar sobre el proceso de reparcelación y evitar, en lo posible, problemas derivados de la existencia de datos contradictorios.

Para ello, previa citación, mediante carta certificada con aviso de recibo, de los propietarios del sector, se mantuvo una entrevista con todos ellos, el día 21 de noviembre de 2002, a las 19:00 horas, en la Avda. del Vena nº 11, 5º B, de Burgos.

En esta reunión se informó a los propietarios sobre el proceso de reparcelación y la forma de pago de la urbanización, y se dio repuesta a todas las cuestiones que plantearon.

H. ACTUACIONES ANTE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO

Previo a la redacción del presente Proyecto de Reparcelación se procedió a solicitar al Registro de la Propiedad nº 1 de Burgos, la práctica de notas al margen de cada finca afectada, expresando la iniciación del procedimiento por el sistema de concurrencia y certificación de dominio y cargas correspondientes a todas aquellas fincas incluidas en el Sector S-8 que, en la actualidad, se encuentran registradas, de acuerdo con el artículo 5 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio y el artículo 76.3.a de la ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

I. ACTUACIONES LLEVADAS A CABO TRAS LA APROBACIÓN INICIAL Y EXPOSICIÓN PÚBLICA.

Una vez terminado el período de exposición pública, del Proyecto de Reparcelación aprobado inicialmente, se procedió a comprobar los avales presentados por los propietarios que se habían opuesto al pago en aprovechamiento al urbanizador, declarando que querían pagar en metálico.

De igual modo, aquellos propietarios que han presentado avales, aunque no hayan previamente declarado la forma de pago, han sido aceptados y modificada su forma de pago.

J. APROVECHAMIENTO ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

Corresponde al Ayuntamiento de Burgos el 10% de la totalidad del Aprovechamiento lucrativo del Sector, de acuerdo con los artículos 18 y 19.- de la L.U.C. y L.

K. DELIMITACIÓN DEL SUELO DE DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO

En el documento aprobado inicialmente, la delimitación del suelo de dominio público ferroviario se estableció a partir del plano aportado por RENFE en las alegaciones presentadas al Proyecto de Actuación de las Unidades de Actuación del S-7 del PGOU de Burgos, sobre el cual se dibujan con rotulador rojo las líneas del ámbito de ese suelo a ambos lados de la vía del ferrocarril.

A las vista de las alegaciones presentadas y habiendo comprobado un error en el citado plano, en este documento para aprobación definitiva, se ha tomado como referencia para establecer el dominio publico afecto al sistema ferroviario, el plano de expropiaciones del ferrocarril, fechado en agosto del año 1926, que se adjunta.

L. CIRCUNSTANCIAS Y DEFICIENCIAS DETECTADAS EN EL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE, SEGÚN INFORME MUNICIPAL, Y QUE HAN SIDO CORREGIDAS PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.

MEMORIA

Página 19. La valoración de las indemnizaciones estaban incluidas en las páginas 17 y 21, aunque la parcela a la que se referían era errónea. En este documento se ha corregido.

Página 30. Se ha corregido

Página 38. Se ha corregido

Página 45. Se ha corregido

Página 46. No existen pro indivisos voluntarios. Se ha corregido.

Página 46. Se justifica en el punto "10. CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES", apartado PARCELA MÍNIMA ADJUDICADA.

Página 47. Se ha presentado el aval al que se hacía referencia.

Página 53. Son datos internos de comprobación que por error no se borraron.

Página 64. Se ha corregido

Página 65. Son datos internos de comprobación, que por error no se borraron.

ANEXO 2:

- Se ha corregido, desglosando lo que corresponde a comercial y a vivienda.
- La frase que figuraba en la casilla "Otras Circunstancias" "dado que el pago de la urbanización se efectúa en aprovechamiento, parte del mismo pasa al urbanizador por este concepto" se ha corregido.

- Entendemos que no porque no existe un acceso común.
- Los datos de la finca B-1a.3, se han corregido.
- Los datos de la finca B-1b.3, se han corregido.
- Los datos de la finca B-2b.1, se han corregido.
- Los datos de la finca B-3a.1, se han corregido.
- Los datos de la finca B-5a, y B-5.b se ha corregido.
- Las fincas E-L y RED VIARIA, se han corregido.

ANEXO 3.

Se ha corregido, pero entendemos que el pago del urbanizador no es considerado como cuotas.

M. DOCUMENTOS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

MEMORIA

PLANOS

ANEXO 1: FINCAS APORTADAS

ANEXO 2: FINCAS RESULTANTES

ANEXO 3: FINCAS ADJUDICADAS Y CALENDARIO DE PAGOS
AVALES PRESENTADOS – SOLICITUDES DE AGRUPACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

ANEXO 4: INFORMES
INFORME DE URBANISMO PARA APROBACIÓN INICIAL
INFORME DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL SOBRE PROPIEDADES MUNICIPALES INCLUIDAS EN EL SECTOR S8
RESPUESTA AL INFORME DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL
INFORME DEL URBANIZADOR A LAS ALEGACIONES FORMULADAS
INFORME TÉCNICO DE URBANISMO A LAS ALEGACIONES FORMULADAS
INFORME JURÍDICO DE URBANISMO A LAS ALEGACIONES FORMULADAS

2. RELACIÓN DE FINCAS APORTADAS, TITULARES Y SUPERFICIES AFECTADAS

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DEL
SECTOR S8 DEL PGOU DE BURGOS "FUENTECILLAS II"**

PROPIETARIOS CON DERECHOS SOBRE LAS PARCELAS									
FINCA	AFECCIÓN	TITULAR PROYECTO	PROPIETARIOS CON DERECHOS SOBRE LA PARCELA	DERECHOS	SUP. AFECTADA POR PROPIETARIO	SUP. AFECTADA TOTAL	FINCA REGISTRAL Nº	REFERENCIA CATASTRAL MANZ. PARC.	
S8-001	PARCIAL	AYUNTAMIENTO DE BURGOS	AYUNTAMIENTO DE BURGOS	PLENO DOMINIO CON CARÁCTER PRIVATIVO	1017,24	1.017,24	31.413	14923	01
S8-002	TOTAL	FERNÁNDEZ GÓMEZ JOSÉ Y OTROS	FERNÁNDEZ RUÍZ, JULIO FERNÁNDEZ GÓMEZ, JOSÉ MIGUEL FERNÁNDEZ GÓMEZ, CARLOS	USUFRUCTO VITALICIO NUDA PROPIEDAD NUDA PROPIEDAD	110,355 110,355	220,71	29.334	14923	02
S8-03	TOTAL	GIL RODRÍGUEZ JUAN J. Y OTROS	GIL RODRÍGUEZ, FERMÍN GIL RODRÍGUEZ, JUAN JOSÉ Y BALLESTEROS MARTÍNEZ Mª PILAR	PLENO DOMINIO CON CARÁCTER PRIVATIVO PLENO DOMINIO CON CARÁCTER GANANCIAL	251,57 251,57	503,14	29.332	14923	03
S8-04	TOTAL	GIL RODRÍGUEZ JUAN J. Y OTROS	GIL RODRÍGUEZ, FERMÍN GIL RODRÍGUEZ, JUAN JOSÉ Y BALLESTEROS MARTÍNEZ Mª PILAR	PLENO DOMINIO CON CARÁCTER PRIVATIVO PLENO DOMINIO CON CARÁCTER GANANCIAL	228,45 228,45	456,90	29.330	14923	03
S8-05	TOTAL	ARROYO DEL SAUCE, S.L.	ARROYO DEL SAUCE, S.L.	PLENO DOMINIO CON CARÁCTER PRIVATIVO	402,11	402,11	4.003	14923	04
S8-06	TOTAL	ARROYO DEL SAUCE, S.L.	ARROYO DEL SAUCE, S.L.	PLENO DOMINIO CON CARÁCTER PRIVATIVO	257,20	257,20	6.715	14923	04
S8-07	TOTAL	ARROYO DEL SAUCE, S.L.	ARROYO DEL SAUCE, S.L.	PLENO DOMINIO CON CARÁCTER PRIVATIVO	200,75	200,75	42.467	14923	04
S8-08	TOTAL	AYUNTAMIENTO DE BURGOS	AYUNTAMIENTO DE BURGOS	PLENO DOMINIO CON CARÁCTER PRIVATIVO	7.469,97	7.469,97	2.422	14923	05
S8-09	PARCIAL	GUÍERREZ GONZÁLEZ, ANTONIO Y OTROS	GUÍERREZ GONZÁLEZ, ANTONIO Y MARTÍNEZ RUÍZ JOAQUINA	USUFRUCTO VITALICIO CON CARÁCTER GANANCIAL	58,13	58,13	27.425	14923	06
S8-10	TOTAL	ARROYO DEL SAUCE, S.L.	ARROYO DEL SAUCE, S.L.	PLENO DOMINIO CON CARÁCTER PRIVATIVO	1.121,48	1.121,48	2.852	14921	01
S8-11	TOTAL	Miñón Pardo Hilaria	Miñón Pardo Hilaria	PLENO DOMINIO CON CARÁCTER PRIVATIVO	5.796,63	5.796,63	3.113	14921	02
S8-12	PARCIAL	ARROYO DEL SAUCE, S.L.	ARROYO DEL SAUCE, S.L.	PLENO DOMINIO CON CARÁCTER PRIVATIVO	928,46	928,46	2.861	14927	01
S8-13	TOTAL	CALLEJA ORTIZ, SERAFÍN Y OTRA	CALLEJA ORTIZ, SERAFÍN Y USLÉ USLÉ ROSA	PLENO DOMINIO CON CARÁCTER GANANCIAL	7.816,88	7.816,88	37.745	13380	01
S8-14	TOTAL	MARTÍN VARONA ELÍAS	MARTÍN VARONA ELÍAS	PLENO DOMINIO CON CARÁCTER PRIVATIVO	1.443,73	1.443,73	35.201	13380	12
S8-15	PARCIAL	INMOBILIARIA RÍO VENA, S.A.	INMOBILIARIA RÍO VENA, S.A.	PLENO DOMINIO CON CARÁCTER PRIVATIVO	6.058,38	6.058,38	2.351	13380	02-04
S8-16	PARCIAL	INMOBILIARIA RÍO VENA, S.A.	INMOBILIARIA RÍO VENA, S.A.	PLENO DOMINIO CON CARÁCTER PRIVATIVO	6.377,14	6.377,14	27.348	13380	02-04
S8-17	PARCIAL	INMOBILIARIA RÍO VENA, S.A. Y OTRA	INMOBILIARIA RÍO VENA, S.A.	PLENO DOMINIO CON CARÁCTER PRIVATIVO	530,92	1.061,83	18.514	13380	03
S8-18	PARCIAL	SUELO DE DOMINIO PÚBLICO AFECTO AL SERVICIO FERROVIARIO	ARRANZ ACINAS CONSTRUCTORA SOCIAL, S.A.	PLENO DOMINIO CON CARÁCTER PRIVATIVO	530,92	5.031,68	NO CONSTA	NO CONSTA	NO CONSTA
S8-19	PARCIAL	CAMINO DE LA MULA	AYTO. DE BURGOS COMO ADMINISTRADOR FIDUCIARIO	PLENO DOMINIO CON CARÁCTER PRIVATIVO	5.031,68	931,34	NO CONSTA	NO CONSTA	NO CONSTA
S8-20	PARCIAL	ARROYO MATAFERROS	AYUNTAMIENTO DE BURGOS	PLENO DOMINIO CON CARÁCTER PRIVATIVO	2.119,45	2.119,45	NO CONSTA	NO CONSTA	NO CONSTA
S8-21	PARCIAL	JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN – DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS	JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN – DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS	PLENO DOMINIO CON CARÁCTER PRIVATIVO	3.875,40	3.875,40	NO CONSTA	NO CONSTA	NO CONSTA
S8-22	PARCIAL	ORTIZ PÉREZ MIGUEL Y OTRA	ORTIZ PÉREZ MIGUEL Y BALLESTEROS SANTOS MILAGROS	PLENO DOMINIO CON CARÁCTER GANANCIAL	351,45	351,45	31.528	O CONSTA	O CONSTA
TOTAL SECTOR						53.500,00			

3. PROPIETARIOS DEL SUELO Y PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN EN EL SECTOR

PROPIETARIOS DEL SUELO Y PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN EN EL SECTOR S-8

Nº	TITULAR	FINCA S	REFERENC. CATASTRAL	Nº DE REGISTRO	M2 PARCIAL	M2 TOTAL	%TOTAL
1	ARRANZ ACINAS CONSTRUCTORA SOCIAL, S.A.	S8-17	13380-03	18.514		530,92	0,638219%
2	ARROYO DEL SAUCE, S.L.	S8-05	14923-04	4.003	402,11		
		S8-06	14923-04	6.715	257,20		
		S8-07	14923-04	42.467	200,75		
		S8-10	14921-01	2.852	1.121,48		
		S8-12	14927-01	2.861	928,46		
						2.910,00	3,498143%
3	AYUNTAMIENTO DE BURGOS	S8-001	14923-01	31.413	1017,24		
		S8-08	14923-05	2.422	7.469,97		
		S8-19	NO CONSTA	NO CONSTA	931,34		
		S8-20	NO CONSTA	NO CONSTA	2.119,45		
						11.538,00	13,869956%
4	CALLEJA ORTIZ, SERAFÍN Y OTRA	S8-13	13380-01	37.745		7.816,88	9,396757%
5	FERNÁNDEZ GÓMEZ JOSÉ Mº Y OTROS	S8-002	14923-02	29.334		220,71	0,265318%
6	GIL RODRÍGUEZ JUAN J. Y OTROS	S8-03	14923-03	29.332	503,14		
		S8-04	14923-03	29.330	456,90		
						960,04	1,154075%
7	GUTIÉRREZ GONZÁLEZ, ANTONIO Y OTROS	S8-09	14923-06	27.425		58,13	0,069879%
8	INMOBILIARIA RÍO VENA, S.A.	S8-15	13380-02-04	2.351	6.058,38		
		S8-16	13380-02-04	27.348	6.377,14		
		S8-17	13380-03	18.514	530,92		
		***	NO CONSTA	NO CONSTA	596,00		
						13.562,44	16,303551%
9	MIÑON PARDO HILARIA	S8-11	14921-02	3.113		5.796,63	6,968192%
10	MARTÍN VARONA ELÍAS	S8-14	13380-12	35.201		1.443,73	1,735524%
11	ORTIZ PÉREZ MIGUEL Y OTRA	S8-22	NO CONSTA	31.528		351,45	0,422482%
12	JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN – DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS.	S8-21	NO CONSTA	NO CONSTA	3.875,40		
	SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO	***	NO CONSTA	NO CONSTA	-596,00		
						3.279,40	3,942203%
13	SUELO DE DOMINIO PÚBLICO AFECTO AL SERVICIO FERROVIARIO	S8-18	NO CONSTA	NO CONSTA		5.031,68	6,048637%
14	SISTEMAS GENERALES: AYUNTAMIENTO	VARIAS: FUERA DEL SECTOR				29.687,00	35,687066%
15	AYUNTAMIENTO DE BURGOS: CESIÓN 10%					0,00	0,000000%
16	U.T.E.S-8: URBANIZADOR					0,00	0,000000%
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR					53.500,00	
	SUPERFICIE DE LOS SISTEMAS GENERALES					29.687,00	
	TOTALES					83.187,00	100,0000%

*** NOTA:

Según documentación que se adjunta al final de la memoria, el día 26 de abril de 1990, a las 9,00 horas, se levantó acta previa de ocupación de 596 m2 de terreno perteneciente a la finca cuyos datos catastrales son: polígono P.P. F.2, parcela 83, calificación Urbana, en presencia de los representantes de sus titulares, Inmobiliaria Río Vena, representada por D. Juan Carlos Méndez y Herederos de Encarnación García Alonso y Nicolás Martínez Martínez, representados por D. José Martínez García, indicándose que se aportará escrito de propuesta de cesión gratuita de terrenos. El día 11 de julio de 1990 se presenta una propuesta de cesión gratuita de los terrenos objeto de expropiación por parte de sus propietarios, siempre y cuando se les atribuyan los aprovechamientos urbanísticos que correspondan a tales terrenos como soporte de un sistema general del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, dentro del Plan Parcial "Fuentecillas". Esta propuesta, ante la conformidad del representante del Ayuntamiento de Burgos, fue aceptada por la representante de la Administración expropiante.

La porción de suelo correspondiente a los herederos de Encarnación García Alonso y Nicolás Martínez Martínez, es hoy, en su totalidad, propiedad de la mercantil Inmobiliaria Río Vena, S.A. por compra de 1/2 a Carmen Borja Serrano en escritura de compraventa nº 595, otorgada el 20-4-1990 ante el Notario de Burgos Sr. Gómez-Oliveros y por compra de 1/2 a los hermanos Martínez García y Carlos Martínez Caballero en escritura de compraventa nº 382, otorgada el 14-2-2003 ante el Notario de Burgos Sr. Gómez-Oliveros.

4. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO: ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El planeamiento para el sector que nos ocupa es el que establece el Plan Parcial aprobado definitivamente el 27 de Diciembre de 2001, y se resume a continuación:

Características de la ordenación:

- Superficie neta del Sector..... 53.500 m²
- Superficie de Sistemas Generales adscritos..... 29.687 m²
- Intensidad del uso global residencial0,57 m²/m²
- Aprovechamiento lucrativo máximo 1) x 3) 30.495 m²
- Aprovechamiento en R.C. con S.G. adscritos0,339089 m²/m²

Objetivos y criterios de la ordenación

- Articulación de tejidos para configurar un barrio
- Conseguir una zona residencial con entidad propia
- Apoyo de la gran rambla o bulevar, propuesta por la ordenación del Sector S-8
- Respeto a la existencia de las dos áreas de suelo urbano existentes en la zona.
- Lograr la continuidad con el Plan Parcial "Fuentecillas I"
- Proponer una referencia visual al final de la carretera del cementerio.
- Modelo edificatorio muy variado.

Solución propuesta

- La red viaria conforma de SUR a NORTE el lado correspondiente a la rambla o bulevar
- Las edificaciones se sitúan dentro de la malla formada por la vías y según los objetivos.
- Los equipamientos de contingencia se concentran en una única parcela.
- Los espacios libres se sitúan al norte del barrio.

Equipamiento y espacios libres

- Respuesta cuantitativa estándares normativos
PGOU
LS/98
LUCyL/99

Tabla de dimensiones de la ordenación según el Plan Parcial

II.1.7 CUADRO III DE REGULACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	SUPERFICIES			11	12	13	14	15	16	17		
PARCELA	SUPERFICIES			APROV. LUCRAT. REAL		Nº MAX. DE VIVENDAS Y (R) C*		COEF. HOM.		APROVECH. LUCRATIV. HOMOGEN.		SUBDIV. PARCELA	PARCELA	SUPERFICIES			APROV. LUCRAT. REAL	TIPOL	Nº MAX. DE VIVENDAS Y SUPERFICIE COMERCIAL	COE F. HOM	APROVECH. LUCRATIV. HOMOGEN.
	LON	FON	SUP.			V.E.								LON	FON	SUP.					
B-1	PARCELA	116	30	3480 m2	40	100	3800	B-1a	PARCELA	64.5	30	1935 m2	R	R	40	40	100	3800			
	PB	116	20	2320 m2	18	100	1520		PB	64.5	20	1290 m2	(R) C	(R) C	950 m2	10	100	950			
	P.TIPO(3)	116	16	1856 m2	32	0.75	2280		P.TIPO(3)	64.5	16	1032 m2	VPR	VPR	0	0	0	0			
	ATICO	110	10	1100 m2	90		TOT. 7790 m2		ATICO	61.5	10	615 m2	TOTAL	TOTAL	40 VIVIENDAS (R)C 950 m2	50		TOT. 4750 m2			
	TOTAL	8550 m2																			
B-2	PARCELA	104	30	3120 m2	40	100	3800	B-2a	PARCELA	65.0	30	1950 m2	R	R	40	40	100	3800			
	PB	104	20	2320 m2	18	100	1520		PB	65.0	20	1300 m2	(R) C	(R) C	950 m2	10	100	950			
	P.TIPO(3)	104	16	1664 m2	24	0.75	1710		P.TIPO(3)	65.0	16	1040 m2	VPR	VPR	0	0	0	0			
	ATICO	98	10	980 m2	80		TOT. 7030 m2		ATICO	62.0	10	620 m2	TOTAL	TOTAL	40 VIVIENDAS (R)C 950 m2	50		TOT. 4750 m2			
	TOTAL	7600 m2																			
B-3	PARCELA	118	25	2950 m2	48	100	4560	B-2b	PARCELA	39.0	30	1170 m2	R	R	0	0					
	PB	118	16	1888 m2	0 m2	100	0		PB	39.0	20	780 m2	(R) C	(R) C	570 m2	6	100	570			
	P.TIPO(3)	118	16	1888 m2	40	0.75	2850		P.TIPO(3)	39.0	16	624 m2	VPR	VPR	24	24	0.75	1710			
	ATICO	112	10	1120 m2	88		TOT. 7410 m2		ATICO	36.0	10	360 m2	TOTAL	TOTAL	24 VIVIENDAS (R)C 570 m2	30		TOT. 2280 m2			
	TOTAL	8360 m2																			
B-4	PARCELA	118	25	2950 m2	48	100	4560	B-2a	PARCELA	65.5	25	1638 m2	R	R	48	48	100	4560			
	PB	118	16	1888 m2	0 m2	100	0		PB	65.5	16	1048 m2	(R) C	(R) C	0 m2	0	100	0			
	P.TIPO(3)	118	16	1888 m2	40	0.75	2850		P.TIPO(3)	65.5	16	1048 m2	VPR	VPR	0	0	0	0			
	ATICO	112	10	1120 m2	88		TOT. 7410 m2		ATICO	62.5	10	625 m2	TOTAL	TOTAL	48 VIVIENDAS (R)C 0 m2	48		TOT. 4560 m2			
	TOTAL	8360 m2																			
B-4	PARCELA			1475 m2	24	100	2850	B-2b	PARCELA	52.5	25	1313 m2	R	R	0	0					
	PB			1475 m2	1045 m2	100	1045		PB	52.5	16	840 m2	(R) C	(R) C	0 m2	0	100	0			
	P.TIPO(5)	22	22	484 m2	0	0.75	0		P.TIPO(3)	52.5	16	840 m2	VPR	VPR	40	40	0.75	2850			
	ATICO	14	14	196 m2	41		TOT. 3895 m2		ATICO	49.5	10	495 m2	TOTAL	TOTAL	40 VIVIENDAS (R)C 0 m2	40		TOT. 2850 m2			
	TOTAL	3895 m2																			
B-5	PARCELA			1475 m2	30	100	2850	B-5a	PARCELA	31.0	12	1076 m2	R	R	10	14	100	1330			
	PB			1475 m2	11	100	1045		PB	31.0	12	372 m2	(R) C	(R) C	0 m2	0	100	0			
	P.TIPO(2)	22	22	588 m2	0	0.75	0		P.TIPO(3)	31.0	12	372 m2	VPR	VPR	0	0	0	0			
	ATICO	14	14	441 m2	22		TOT. 2090 m2		ATICO	31.0	9	279 m2	TOTAL	TOTAL	10 VIVIENDAS (R)C 0 m2	14		TOT. 1330 m2			
	TOTAL	2090 m2																			
TOTALES	PARCELAS							B-5b	PARCELA	18.0	12	870 m2	R	R	6	8	100	760			
									PB	18.0	12	216 m2	(R) C	(R) C	0 m2	0	100	0			
									P.TIPO(3)	18.0	12	216 m2	VPR	VPR	0	0	0.75	0			
									ATICO	18.0	9	162 m2	TOTAL	TOTAL	6 VIVIENDAS (R)C 0 m2	0		TOT. 760 m2			

Modificación de la Tabla de dimensiones de la ordenación

Esta modificación surge de la falta de coincidencia entre el porcentaje de aprovechamiento para viviendas en Régimen de Protección que asigna el Plan General y la fijada en el Plan Parcial.

El Plan General fija un máximo del 30%, mientras que el Plan Parcial quedaba ligeramente por debajo del 30%.

La modificación se lleva a cabo manteniendo el coeficiente de aprovechamiento medio asignado (0,339089) y el aprovechamiento real del Sector.

Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del sector será de 264 Uds., fijado por el Plan Parcial definitivamente aprobado, e inferior al máximo resultante de aplicar la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (70 viv./Ha.), resultando una densidad de 49,35 viv./Ha.

El número máximo de viviendas que figura en la tabla de "ADJUDICACIÓN DE APROVECHAMIENTOS EN MANZANAS Y BLOQUES, FORMACIÓN DE PRO INDIVISOS Y N° MÁXIMO DE VIVIENDAS", se obtiene como resultado de dividir el aprovechamiento adjudicado a cada titular por el cociente entre el aprovechamiento lucrativo total real del bloque y el número de viviendas máximo asignado al mismo.

Si no existiera coincidencia entre la suma del número de viviendas asignadas individualmente a cada titular, con el número máximo asignado al pro indiviso del que forme parte, o el número de viviendas que figure en la ficha correspondiente de parcelas resultantes, prevalecerá este último.

Tabla de dimensiones de la ordenación del Plan Parcial modificada

II.1.7 CUADRO III DE REGULACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	SUPERFICIES			11	12	13	14	15	16	17
PARCELA	APROV. LUCRAT. REAL	TIP.	Nº MAX. DE VIVENDAS Y (R) C*	COEF. HOM. V.E.	APROVECH. LUCRATIV. HOMOGEN.	SUBD. IV. PARC.	PARCELA	LOI	FON	SUP.	APROV. LUCRAT. REAL	TIPOL	Nº MAX. DE VIVENDAS Y COMERCIAL V.E.	COE F. HOM .	APROVECH. LUCRATIV. HOMOGEN.				
B-3-1	PARCELA PB P.TIPO(3) ATICO	R (R) C VPR TOTAL	40 170 m2 32 72 VIVIENDAS (R)C 170 m2	40 100 18 32 90	3800 170 2280 TOT. 7790 m2		B-1a B-1b	PARCELA PB P.TIPO(3) ATICO	64,5 64,5 64,5 61,5	30 20 16 16	1935 m2 1290 m2 1032 m2 615 m2	R (R) C VPR TOTAL	40 950 m2 0 40 VIVIENDAS (R)C 950 m2	40 100 10 50	3800 950 TOT. 4750 m2				
B-3-2	PARCELA PB P.TIPO(3) ATICO	R (R) C VPR TOTAL	40 1520 m2 24 64 VIVIENDAS (R)C 1520 m2	40 100 16 24 80	3800 1520 1720 TOT. 7030 m2		B-2a B-2b	PARCELA PB P.TIPO(3) ATICO	65,0 65,0 65,0 62,0	30 20 16 16	1950 m2 1300 m2 1040 m2 620 m2	R (R) C VPR TOTAL	40 950 m2 0 40 VIVIENDAS (R)C 950 m2	40 100 10 50	3800 950 TOT. 4750 m2				
B-3-3	PARCELA PB P.TIPO(3) ATICO	R (R) C VPR TOTAL	48 0 m2 40 88 VIVIENDAS (R)C 0 m2	48 100 0 88	4531,5 0 2871,38 TOT. 7402,88 m2		B-2a B-2b	PARCELA PB P.TIPO(3) ATICO	65,5 65,5 65,5 62,5	25 16 16 16	1638 m2 1048 m2 1048 m2 625 m2	R (R) C VPR TOTAL	48 0 m2 0 48 VIVIENDAS (R)C 0 m2	48 100 0 48	4531,50 0 TOT. 453150 m2				
B-3-4	PARCELA PB P.TIPO(5) ATICO	R (R) C VPR TOTAL	24 1045 m2 0 24 VIVIENDAS (R)C 1045 m2	30 100 0 41	2850 1045 0 TOT. 3895 m2		B-2b	PARCELA PB P.TIPO(3) ATICO	52,5 52,5 52,5 49,5	25 16 16 16	1313 m2 840 m2 840 m2 495 m2	R (R) C VPR TOTAL	0 0 m2 40 40 VIVIENDAS (R)C 0 m2	0 100 40 40	0 2871,38 TOT. 287138 m2				
B-3-5	PARCELA PB P.TIPO(2) ATICO	R (R) C VPR TOTAL	16 0 m2 0 16 VIVIENDAS (R)C 0 m2	22 100 0 22	2090 0 0 TOT. 2090 m2		B-5a B-5b	PARCELA PB P.TIPO(3) ATICO	31,0 31,0 31,0	12 12 9	1076 m2 372 m2 372 m2 279 m2	R (R) C VPR TOTAL	10 0 m2 0 10 VIVIENDAS (R)C 0 m2	14 100 0 14	1330 0 TOT. 1330 m2				
TOTALES PARCELAS		R (R) C VPR TOTAL	168 4275 96	180 45 96 321	28235m2														

5. CRITERIOS Y CÁLCULO DE LAS INDEMNIZACIONES DE LOS BIENES Y DERECHOS INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

De acuerdo con lo especificado en los artículos 98 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, se indemnizan a cargo de los interesados, las edificaciones, instalaciones y cargas incompatibles con la ejecución del planeamiento y que, por esta razón, se deberán demoler o rehabilitar, así como si es preciso, las indemnizaciones por traslado de negocios.

En este apartado se especifican las indemnizaciones por derribo de edificaciones existentes, no analizándose los costes de reconstrucción ya que las edificaciones afectadas están aisladas de cualquier otra construcción que hubiera que mantener.

Dentro del sector encontramos las siguientes instalaciones o actividades potencialmente indemnizables:

- Almacén de Materiales de Construcción
 - Edificaciones: objeto de indemnización y que se valoran a continuación.
 - Actividad de la sociedad civil JUAN J. GIL RODRÍGUEZ Y OTROS, S.C., que se desarrolla en las citadas edificaciones, y que igualmente se valora.
 - Contrato de Arrendamiento de D. Lucio Arroyo Alonso a la sociedad civil Juan J. Gil Rodríguez y Otros, S.C.

Este contrato, fue firmado el día 15 de marzo del 2000.

En esta fecha ya se conocía que estos terrenos estaban inicialmente clasificados, como urbanizables, según P.G.O.U. de Burgos, aprobado inicialmente en fecha 31 de julio de 1996, y aprobado definitivamente por Órdenes de 18 y 26 de mayo de 1999.

Esto significa que este suelo sería ordenado en un futuro próximo, como así ha sucedido, mediante un Plan Parcial; por tanto cualquier instalación, edificación, o actividad localizada sobre este suelo en fecha posterior a la de su aprobación inicial, estaba fuera de ordenación desde su origen.

A pesar de que el nuevo contrato se plantea como prórroga de otro, suscrito entre las partes, el día 15 de marzo de 1990, en este contrato no se preveía cláusula de prórroga del mismo, constando expresamente en la estipulación tercera que "Llegada la fecha indicada anteriormente, sin necesidad de previo aviso, los arrendatarios cesarán en el arrendamiento contratado."

Entendemos que este contrato de arrendamiento, no es objeto de indemnización, ni para el arrendador no para el arrendatario, y en consecuencia no es valorado en este proyecto de reparcelación.

Valoración de indemnizaciones.

5.1.- Valoración de indemnización de edificaciones

CRITERIOS DE VALORACION

El criterio legal para la valoración del justiprecio de las edificaciones existentes se obtiene, de acuerdo con los Artículos correspondientes de los Textos Refundidos de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, en función de su coste de reposición, corregido en función a su antigüedad, estado de conservación y conformidad o no con la ordenación en vigor, y por el Art. 38.2 de la Ley de Expropiación Forzosa, a través de la media aritmética que resulte del valor actual en venta de otras fincas análogas en el mismo Municipio y la capitalización al tipo de interés legal (el 10% en aplicación usual para este tipo de

transacciones, y conforme se viene fijando en la Ley de Presupuestos) de la base imponible señalada por la Contribución Urbana.

La base imponible en los edificios será la cantidad resultante de aplicar a la renta catastral el descuento único del 30% en concepto de reparos y servicios (Art. 22, D.1251-1966 del 12 de mayo, Texto Refundido de Contribución Territorial Urbana).

La renta catastral para esta valoración será la de los bienes urbanos, el 4% de su valor catastral (Art. 19 D.1251/1966 del 12 de mayo y Art. 2.2 del R.D. Ley 11/1979 del 20 de julio sobre medidas urgentes de financiación de las Corporaciones Locales.)

Así pues:

Renta catastral $0.04 \times \text{Valor catastral}$
Base imponible $0.70 \times \text{Renta catastral}$
Valor de la propiedad: $S / (1+r)^t - R_m / r (1 / (1+r)^t - 1)$

siendo:

$S =$ Valor residual del suelo

$r =$ Interés legal (10%)

$t =$ Esperanza de vida

$R_m =$ Rentas medias netas futuras (base imponible)

Como la esperanza de vida que se estima es alta (como mínimo entre 20 y 50 años) el término $(1 / (1+r)^t)$ es 0, simplificándose la fórmula anterior:

Valor de la propiedad: R_m / r

No obstante, si la evaluación practicada por las normas anteriores no resulta conforme con el valor real de los bienes y derechos objeto de expropiación, por ser éste superior o inferior a aquella (Art. 43 L.E.F.), se establece en esta valoración las correcciones oportunas, que se describen a continuación, que se basan en añadir, a la fórmula de la media ponderada, el valor de reposición corregido.

El valor de reposición se obtiene a partir del valor de la ejecución material del m² edificado, obtenido a partir de precios ciertos de mercado, para cada una de las tipologías edificatorias y constructivas que poseen los edificios.

El valor de reposición obtenido a partir de los datos de superficie, será corregido por los siguientes coeficientes:

PRECIO EJECUCION MATERIAL:	Según mercado
BENEFICIO INDUSTRIAL:	17% sobre P.E.M.
GASTOS GENERALES:	10% sobre P.E.M.
HONORARIOS TECNICOS:	8,5% sobre P.E.M.
COEF. ESTADO EDIFICACION:	En función del estado
	Bueno C= 1.00
	Aceptable C= 0.85
	Deteriorado C= 0.70
	Muy deteriorado C= 0.55
COEFICIENTE CORRECTOR EDAD:	En función de la edad
	10 años C= 1.00
	20 años C= 0.97
	30 años C= 0.97
	40 años C= 0.90
	50 años C= 0.87
	60 años C= 0.84
	70 años C= 0.82
	80 años C= 0.79
	90 años C= 0.77
	100 años o más C= 1-0.25 * (log x-1)

El valor en venta se obtiene aumentando el valor de reposición con el beneficio del promotor, que se cuantifica en un 50% del valor de reposición.

Finalmente, el justiprecio resultante de la media ponderada de los tres valores se aumentará, de acuerdo con el Art. 47 de la Ley de Expropiación Forzosa en un 5% como premio de afección.

DATOS DE PARTIDA PARA LA VALORACION DE LAS EDIFICACIONES

FINCA APORTADA 02 – Propiedad José Miguel Fernández Gómez y Otro

Situación:	Ctra. Quintanadueñas 7
Superficie suelo:	220,71 m ²
Superficie construida:	174,29 m ²
Uso:	Industrial Servicios
Valor catastral:	20.818,73 €
Presupuesto Ejecución Material	75,00 €/m ²
Edad edificación:	32 años (Ce = 0.97)
Estado edificación:	Muy deteriorado (Cu = 0.55)
Referencia catastral:	1492302 VM4819S 0001 GM

FINCA APORTADA 03/04 – Propiedad Fermín Gil Rodríguez y Hermano

Situación:	Ctra. Quintanadueñas 5
Superficie suelo:	960,04 m ²
Superficie construida Nave:	769,37 m ²
Uso:	Industrial Servicios
Superficie construida Vivienda:	112,50 m ²
Uso:	Vivienda
Valor catastral:	73.930,52 €
Presupuesto Ejecución Material Nave	205,00 €/m ²
Presupuesto Ejecución Material Viv.	330,00 €/m ²
Edad edificación:	47 años (Ce = 0.90)
Estado edificación:	Aceptable (Cu = 0.85)
Referencia catastral:	1492303 VM4819S 0001 QM

FINCA APORTADA 06/07 – Propiedad Arroyo del Sauce, S.L.

Situación:	Ctra. Quintanadueñas 3
Superficie suelo:	2.910,00 m ²
Superficie construida Nave S/S8-06	494,40 m ²
Uso:	Industrial Servicios
Superficie construida Almacén S/S8-07	112,50 m ²
Uso:	Industrial Servicios
Superficie construida Nave S/S8-07	112,50 m ²
Uso:	Vivienda

FINCA APORTADA 05

82,08 m², contruidos en precario con licencia municipal concedida en sesión de 23 de diciembre de 1970.

Valor catastral:	79.077,59 €
Presup.Ejecuc.Material Nave/Almacén	210,00 €/m ²
Presup.Ejecuc.Material Vivienda	330,00 €/m ²
Edad edificación:	47 años (Ce = 0.90)
Estado edificación:	Aceptable (Cu = 0.85)
Referencia catastral:	1492304 VM4819S 0001 PM

SISTEMAS DE VALORACION

Los cálculos de valoración se basarán en los criterios indicados en el apartado "Criterios de Valoración", traducido en la siguiente fórmula:

Valor de Reposición Unitario por m²

$$VRU = (PEM + BI + GG + HT) \times Ce \times Cu$$

siendo:

PEM = Presupuesto Ejecución Material

BI = Beneficio Industrial

GG = Gastos Generales

HT = Honorarios Técnicos

Valor en Venta Unitario por m²

$$VWU = VRU + BPU$$

siendo:

VRU

BPU = Beneficio del Promotor
(17% s/VRU + 16% IVA)

Valor Catastral estimado

En base a las fichas de Certificación Catastral de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DEL
SECTOR S8 DEL PGOU DE BURGOS "FUENTECILLAS II"**

FINCA APORTADA 02 – Propiedad José Miguel Gómez y Otro

VALOR DE REPOSICIÓN	
Tipología edificio	Nave
Presupuesto de Ejecución Material PEM	75,00 €/m2
Beneficio Industrial BIC= 17% PEM	12,75 €/m2
Gastos Generales GGC= 10% PEM	7,50 €/m2
Presupuesto de contrata PC=PEM+BIC+GGC	95,25 €/m2
16% de IVA s/PC	15,24 €/m2
Presupuesto de contrata + IVA	110,49 €/m2
Honorarios técnicos HT=8,5% s/PEM	6,38 €/m2
16% IVA s/HT	1,02 €/m2
Presupuesto Total Edificación PTE= 1,16 x (PC+HT)	117,89 €/m2
Coefficiente corrector edad Ce=0,90	0,97
Coefficiente corrector uso Cu=0,85	0,55
VALOR DE REPOSICIÓN VR = PTE x Cu x Ce	62,89 €/m2
VALOR EN VENTA	
Beneficio del Promotor BP = 50% VR	31,45 €/m2
Valor en venta sin IVA VR + BP	94,34 €/m2
7% IVA s/VR + BP	6,60 €/m2
Total valor en venta m2 WVU = 1,07 x (VR + BP)	100,94 €/m2
CAPITALIZACIÓN BASE IMPONIBLE	
Valor Catastral VC	20.818,73 €
Renta Catastral RC=0,04 x VC	832,75 €
Base Imponible BI=0,70 x RC	582,92 €
Total Capitalización Base Imponible CBI = BI x 10	5.829,24 €
Superficie de los edificios en cada uso SE	174,29 m2
	WV1
Valor en Venta por usos WV = WVU x SE	17.593,02 €
Valor medio Ponderado VMP=(CBI+WV)/2	11.711,13 €
Premio de Afección 5% s/VMP	585,56 €
VALOR INDEMNIZACIÓN VI= 1,05 x VMP	12.296,69 €

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DEL
SECTOR S8 DEL PGOU DE BURGOS "FUENTECILLAS II"**

FINCAS APORTADAS 03/04. Propiedad de Fermín Gil Rodríguez y Hermano

VALOR DE REPOSICIÓN		
Tipología edificio	Nave	Vivienda
Presupuesto de Ejecución Material PEM	205,00 €/m2	330,00 €/m2
Beneficio Industrial BIC= 17% PEM	34,85 €/m2	56,10 €/m2
Gastos Generales GGC= 10% PEM	20,50 €/m2	33,00 €/m2
Presupuesto de contrata PC=PEM+BIC+GGC	260,35 €/m2	419,10 €/m2
16% de IVA s/PC	41,66 €/m2	67,06 €/m2
Presupuesto de contrata + IVA	302,01 €/m2	486,16 €/m2
Honorarios técnicos HT=8,5% s/PEM	17,43 €/m2	28,05 €/m2
16% IVA s/HT	2,79 €/m2	4,49 €/m2
Presupuesto Total Edificación PTE= 1,16 x (PC+HT)	322,22 €/m2	518,69 €/m2
Coefficiente corrector edad Ce=0,90	0,90	0,90
Coefficiente corrector uso Cu=0,85	0,85	0,85
VALOR DE REPOSICIÓN VR = PTE x Cu x Ce	246,50 €/m2	396,80 €/m2
VALOR EN VENTA		
Beneficio del Promotor BP = 50% VR	123,25 €/m2	198,40 €/m2
Valor en venta sin IVA VR + BP	369,75 €/m2	595,20 €/m2
7% IVA s/VR + BP	25,88 €/m2	41,66 €/m2
Total valor en venta m2 VWU = 1,07 x (VR + BP)	395,63 €/m2	636,87 €/m2
CAPITALIZACIÓN BASE IMPONIBLE		
Valor Catastral VC	73.930,52 €	
Renta Catastral RC=0,04 x VC	2.957,22 €	
Base Imponible BI=0,70 x RC	2.070,05 €	
Total Capitalización Base Imponible CBI = BI x 10	20.700,55 €	
Superficie de los edificios en cada uso SE	769,37 m2	112,50 m2
	VW1	VW2
Valor en Venta por usos VW =VWU x SE	304.384,73 €	71.647,36 €
Valor en Venta Total VW1 +VW2+VW3	376.032,10 €	
Valor medio Ponderado VMP=(CBI+VW)/2	198.366,32 €	
Premio de Afección 5% s/VMP	9.918,32 €	
VALOR INDEMNIZACIÓN VI= 1,05 x VMP	208.284,64 €	

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DEL
SECTOR S8 DEL PGOU DE BURGOS "FUENTECILLAS II"**

FINCAS APORTADAS 06/07. Propiedad Arroyo del Sauce, S.L.

VALOR DE REPOSICIÓN			
Tipología edificio	Nave S/ S8-06	Almacén S/ S8-07	Vivienda S/ S8-07
Presupuesto de Ejecución Material PEM	210,00 €/m2	210,00 €/m2	330,00 €/m2
Beneficio Industrial BIC= 17% PEM	35,70 €/m2	35,70 €/m2	56,10 €/m2
Gastos Generales GGC= 10% PEM	21,00 €/m2	21,00 €/m2	33,00 €/m2
Presupuesto de contrata PC=PEM+BIC+GGC	266,70 €/m2	266,70 €/m2	419,10 €/m2
16% de IVA s/PC	42,67 €/m2	42,67 €/m2	67,06 €/m2
Presupuesto de contrata + IVA	309,37 €/m2	309,37 €/m2	486,16 €/m2
Honorarios técnicos HT=8,5% s/PEM	17,85 €/m2	17,85 €/m2	28,05 €/m2
16% IVA s/HT	2,86 €/m2	2,86 €/m2	4,49 €/m2
Presupuesto Total Edificación PTE= 1,16 x (PC+HT)	330,08 €/m2	330,08 €/m2	518,69 €/m2
Coeficiente corrector edad Ce=0,90	0,90	0,90	0,90
Coeficiente corrector uso Cu=0,85	0,85	0,85	0,85
VALOR DE REPOSICIÓN VR = PTE x Cu x Ce	252,51 €/m2	252,51 €/m2	396,80 €/m2
VALOR EN VENTA			
Beneficio del Promotor BP = 50% VR	126,25 €/m2	126,25 €/m2	198,40 €/m2
Valor en venta sin IVA VR + BP	378,76 €/m2	378,76 €/m2	595,20 €/m2
7% IVA s/VR + BP	26,51 €/m2	26,51 €/m2	41,66 €/m2
Total valor en venta m2 VVU = 1,07 x (VR + BP)	405,28 €/m2	405,28 €/m2	636,87 €/m2
CAPITALIZACIÓN BASE IMPONIBLE			
Valor Catastral VC	79.077,59 €		
Renta Catastral RC=0,04 x VC	3.163,10 €		
Base Imponible BI=0,70 x RC	2.214,17 €		
Total Capitalización Base Imponible CBI = BI x 10	22.141,73 €		
Superficie de los edificios en cada uso SE	494,40 m2	112,50 m2	112,50 m2
		VV1	VV2
Valor en Venta por usos VV = VVU x SE	200.369,45 €	45.593,78 €	71.647,36 €
Valor en Venta Total VV1 + VV2 + VV3	317.610,59 €		
Valor medio Ponderado VMP=(CBI+VV)/2	169.876,16 €		
Premio de Afección 5% s/VMP	8.493,81 €		
VALOR INDEMNIZACIÓN VI= 1,05 x VMP	178.369,97 €		

FINCA APORTADA 02 – Propiedad José Miguel Fernández Gómez y Otro

Valor edificaciones:

Valor edificaciones industrial-servicios	12.296,69 €
--	-------------

Valor suma edificaciones Finca 02	12.296,69 €
-----------------------------------	-------------

FINCAS APORTADAS 03/04 – Propiedad Fermín Gil Rodríguez y Hermano

Valor edificaciones:

Valor edificaciones industrial-servicios y Vivienda	208.284,64 €
---	--------------

Valor suma edificaciones Fincas 03 y 04	208.284,64 €
---	--------------

FINCA APORTADA 06/07 – Propiedad Arroyo del Sauce

Valor edificaciones:

Valor edificaciones industrial-servicios y Vivienda	178.369,97 €
---	--------------

Valor suma edificaciones Fincas 06 y 07	178.369,97 €
---	--------------

TOTAL INDEMNIZACIONES	398.915,30 €
-----------------------	--------------

5.2.- Valoración de cese de actividad y traslado de negocio

El negocio, actualmente instalado, objeto de indemnización, es una sociedad civil cuyo nombre es: JUAN J. GIL RODRÍGUEZ Y OTROS, S.C.

Su Código de Identificación Fiscal es: G-09250937

Su domicilio fiscal es: Carretera de Quintanadueñas s/n, Burgos

Los socios miembros de la citada sociedad civil son:

Juan José Gil Rodríguez con D.N.I. nº 13.016.373 Y

Fermín Gil Rodríguez con D.N.I. nº 12.866.501 W

Inés Gil Rodríguez con D.N.I. nº 12.899.000 W

Tiene como actividades las siguientes:

- Venta de materiales de construcción al mayor.
- Venta de materiales de construcción y saneamiento al menor.

CRITERIOS DE VALORACION

El criterio adoptado considera los siguientes conceptos indemnizables:

■ GASTOS DE REINSTALACIÓN:

- Licencia de obra
- Permiso de apertura y licencia de actividad
- Proyecto de nueva instalación
- Honorarios técnicos
- Obras de acondicionamiento del nuevo emplazamiento
- Alta en servicios

■ PÉRDIDA DE BENEFICIOS

- Tipo de actividad

La actividad puede verse afectada con el traslado, produciéndose por ello una pérdida de clientela temporal. Dado el tipo de negocio y tener una actividad mixta, al por mayor y al por menor, se puede estimar que en un año, con una adecuada campaña publicitaria podría recuperarse en su totalidad.

Para la valoración se va a utilizar el criterio temporal siguiente:

- 1er. Trimestre: Se estima una pérdida de clientela del 75%.
- 2º. Trimestre: Se estima una pérdida de clientela del 50%
- 3er. Trimestre: Se estima una pérdida de clientela del 25%
- 4º. Trimestre: Se estima una pérdida de clientela del 0%,

es decir se ha recuperado la totalidad de la clientela.

- Cuenta de explotación

La indemnización de la pérdida de beneficios se hace en base a la media de los ingresos de los tres últimos años.

Dado que es una sociedad civil y no existen datos sobre la cuenta de explotación en el Registro Mercantil, se ha hecho una estimación de ingresos, que se corregirá de acuerdo con los datos que puedan ser aportados, en la exposición pública, si los interesados presentaran alegación al respecto.

- Estimación de beneficios

- Año 1999.....	100.000 €
- Año 2000.....	109.000 €
- Año 2001.....	120.000 €

▪ OTROS GASTOS

- Gastos de publicidad
- Costes financieros

▪ SALARIO DE LOS TRABAJADORES

- Coste de los salarios de los trabajadores durante el traslado
- Coste de la Seguridad Social durante el traslado
- Duración del traslado: Se estima, como máximo, un mes.

▪ AFECCIÓN

- La indemnización por traslado de actividad no lleva el 5% de premio de afección, solo se aplica a la indemnización por el vuelo y el suelo.
- En este caso por el suelo no ha lugar pues es adjudicatario de aprovechamiento urbanístico.
- El vuelo ya ha sido considerado.

SOCIEDAD:

JUAN J. GIL RODRÍGUEZ Y OTROS, S.C.

INDEMNIZACIÓN POR CESE DE ACTIVIDAD Y TRASLADO DE NEGOCIO

GASTOS DE REINSTALACIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA DISPONIBLE EN M2
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL /M2

Euros Euros
890,28 €
250,00 €

		Euros	
LICENCIA DE OBRA	3,00% sobre P.E.M.	222.570,00 €	6.677,10 €
LICENCIA DE ACTIVIDAD Y PERMISOS	1,50% sobre P.E.M.	222.570,00 €	3.338,55 €
HONORARIOS FACULTATIVOS	8,50% sobre P.E.M.	222.570,00 €	18.918,45 €
OBRAS ACONDICIONAM. NUEVO EMPLAZAMIENTO			6.000,00 €
ALTA DE SERVICIOS:			
SANEAMIENTO			350,00 €
ABASTECIMIENTO DE AGUA			420,00 €
ELECTRICIDAD			250,00 €
TELÉFONO			90,00 €
GAS			60,00 €

TOTAL GASTOS DE REINSTALACIÓN

36.104,10 €

PÉRDIDA DE BENEFICIOS

	Año 1999	Año 2000	Año 2001	
BENEFICIOS (Euros)	100.000,00 €	109.000,00 €	120.000,00 €	
MEDIA DE LOS 3 ÚLTIMOS AÑOS (Euros)		109.666,67 €		
PÉRDIDA DE CLIENTELA	1er. Trimestre	2º. Trimestre	3er. Trimestre	4º. Trimestre
TOTAL PÉRDIDA DE BENEFICIOS (Euros)	20.562,50 €	13.708,33 €	6.854,17 €	0,00 €
Se estima que en un año se vuelve a recuperar el 100% de la clientela.				

41.125,00 €

OTROS GASTOS

	Meses	Euros/mes	Euros
CARDGA, DESCARGA Y TRANSPORTE			16.016,28 €
GASTOS DE PUBLICIDAD	12	3.000,00 €	36.000,00 €
GASTOS FINANCIEROS	12	500,00 €	6.000,00 €
PRIMAS DE SEGURO			392,62 €
TRIBUTOS			360,35 €

TOTAL OTROS GASTOS

58.769,25 €

SALARIO DE LOS TRABAJADORES

	Meses	Euros/mes	Euros	Euros
GASTO MENSUAL DE PERSONAL	0,74	10.830,08 €	8.030,44 €	
COSTE MENSUAL 2 EMPLEADOS	0,74	2.484,20 €	1.842,02 €	
COSTE FIJO MENSUAL DE OTROS GASTOS	0,74	8.198,35 €	6.079,03 €	
TOTAL SALARIOS				15.951,50 €

TOTAL SALARIO DE LOS TRABAJADORES

15.951,50 €

AFECCIÓN

La indemnización por traslado de actividad no lleva 5% de premio de afección, solo se aplica, en este caso, a la indemnización del vuelo.

TOTAL INDEMNIZACIÓN POR CESE DE ACTIVIDAD Y TRASLADO (Euros)

151.949,85 €

5.4.- CUADRO RESUMEN DE INDEMNIZACIONES

PROPIETARIO	INDEMNIZACION EDIFICACIONES	INDEMNIZACION CESE Y TRASLADO	TOTAL INDEMNIZACION
FINCA 02 José Miguel Fernández y Otro.	12.296,69 €		12.296,69 €
FINCAS 03/04 Juan J. Gil Rodríguez y Otros	208.284,64 €	151.949,85 €	360.234,49 €
FINCAS 06/07 Arroyo del Sauce, S.L.	178.369,97 €		178.369,97 €
SUMA	398.951,30 €	151.949,85 €	550.901,15 €

6. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN PARA U.A. DEL SECTOR S-8

La previsión de los costes de urbanización para la ejecución completa de las obras de urbanización de la U.A. del sector S-8 "Fuentecillas II" se resume a continuación:

COSTES DE DESARROLLO	U.A. S-8
I. PROYECTOS Y GASTOS VARIOS	Euros
Proyecto de reparcelación	72.121,45
Proyecto de Urbanización	90.151,82
Dirección de obra	54.091,09
Estudio seguridad y salud	12.621,25
Asesoría jurídica	6.010,12
Gastos varios de gestión	90.151,82
Gastos de registro	12.020,24
TOTAL CAPÍTULO I	337.167,79
II. URBANIZACIÓN	
Urbanización	3.749.441,65
Control de calidad	18.432,20
Gastos mantenimiento urbanización	26.736,99
Gastos elementos artísticos y bulvar	60.101,21
Revisión de precios	90.151,82
TOTAL CAPÍTULO II	3.944.863,87
III. GASTOS GENERALES Y VARIOS	
Gastos Indemnizaciones edificios y negocios existentes	898.831,85
Seguros y avales	18.030,36
Gastos financieros	146.840,07
TOTAL CAPÍTULO III	1.063.702,28
TOTAL COSTES	5.345.733,94

Estas cantidades son provisionales, pendientes de la liquidación definitiva de las obras de urbanización.

7. CÁLCULO DEL VALOR UNITARIO DEL APROVECHAMIENTO

De acuerdo con la propuesta técnica presentada por la UTE S-8, y con el artículo 88 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, el Urbanizador propone a los propietarios de los terrenos del Sector el pago de los gastos de urbanización que les corresponden mediante la entrega de solares destinados a la promoción de viviendas de protección y una parte de viviendas libres, de tal forma que al final de la actuación, los propietarios recibirán solares urbanizados para viviendas libres, sin necesidad de realizar aportaciones económicas. No obstante, y de acuerdo con el artículo mencionado, concretamente con el apartado 4.b)5º, el Urbanizador acepta la decisión que puedan adoptar los propietarios en otro sentido, abonando los costes de la urbanización mediante cuotas, extremo que deberán manifestar expresamente.

7.1. Valor unitario del aprovechamiento según la oferta

El valor unitario del metro cuadrado de aprovechamiento de la totalidad del sector en los distintos usos, en base a la oferta del urbanizador es:

TIPO	NÚMERO DE VIVIENDAS	REPERCUSIÓN POR VIVIENDA	V.R.P.	IMPORTE TOTAL URBANIZACIÓN	V.LIBRES + COM. + EQUIP.
	(1)	(2)	(3)=(1)*(2)	(4)	(5)=(4)-(3)
	UDS.	EUROS		EUROS	
VIVIENDA DE 90 M ² ÚTILES	37	21.312,47	788.561,39		
VIVIENDA DE 74 M ² ÚTILES	49	17.729,47	868.744,22		
GARAJE + TRASTERO	86	4.311,71	370.807,06		
TOTAL			2.028.112,67	5.345.733,94	3.317.621,27

CUADRO 7.1.1.

Estos precios se han obtenido, aproximadamente, en relación a los módulos oficiales para Viviendas en Régimen de Protección.

Por tanto el precio de la oferta, por m² de aprovechamiento para cada uso, se obtiene en base a los precios globales de la tabla anterior y los m² de aprovechamiento que, el urbanizador, oferta como pago en aprovechamiento, adaptados a los datos de la aprobación definitiva.

			V.R.P.	V.LIBRES + COM. + EQUIP.
VALORACIÓN TOTAL DEL APROVECHAMIENTO PARA PAGO DE LA URBANIZACIÓN	EUROS	(6)	2.028.112,67	3.317.621,27
M ² DE APROVECHAMIENTO OFERTADOS POR EL URBANIZADOR COMO PAGO DE LA URBANIZACIÓN	M ²	(7)	8.233,65	6.442,02
VALORACIÓN DEL M ² DE APROVECHAMIENTO PARA PAGO DE LA URBANIZACIÓN.	EUROS/M ²	(8)=(6) / (7)	246,32	515,00

CUADRO 7.1.2.

7.2. Reparto de las cargas de urbanización entre las parcelas lucrativas

Además es necesario contar con un valor unitario del metro cuadrado de la urbanización por metro cuadrado de aprovechamiento de cada uso dentro del sector, que en este caso obtenemos en base a los costes de desarrollo de la actuación y el aprovechamiento lucrativo privado del sector de acuerdo con la siguiente expresión:

$$\frac{\text{Costes de desarrollo de la actuación}}{\text{Aprov. lucrativo privado homogeneizado del sector}} = \text{precio/m}^2 \text{ de aprovechamiento homog.}$$

$$5.345.733,94 \text{ €} / 25.387,09 \text{ m}^2 = 210,57 \text{ €/m}^2 \text{ (35.035,73 ptas/m}^2\text{)}$$

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DEL
SECTOR S8 DEL PGOU DE BURGOS "FUENTECILLAS II"**

Pero las parcelas resultantes del proceso reparcelatorio no son homogéneas, y tenemos que aplicar, de acuerdo con la tabla de dimensiones de la ordenación del Plan Parcial, un coeficiente de homogeneización de 0,75 a aquellas parcelas de uso residencial destinado a Viviendas en Régimen de Protección.

SECTOR S8 TOTAL	Aprov. Total (*)	Cesión 10% Ayuntamiento	Aprov. privado	Coeficiente de homogeneización	Aprov. homogeneizado	Importe urbanización	Costo urbanización por m2 de aprov. real
	m ²	m ²	m ²		m ²	Euros	Euros/m2
	(A)	(B)=(A)*0,10	(c)=(A)-(B)	(D)	(E)=(C)*(D)	(F)	(G)=(F)/(C)
Aprovechamiento total	30.495	3.049,50	27.455,5		25387,09	5.345.733,94	
Aprov. para vivienda libre y comercial	21.346,5	2.134,65	19.211,85	1	19.211,85	4.045.419,88	210,57€/m ²
Aprov. para vivienda protegida	9.148,50	914,85	8.233,65	0.75	6.175,24	1.300.314,06	157,93€/m ²

Obtenemos de esta manera, los siguientes valores de coste de urbanización por metro cuadrado de aprovechamiento.

Valor unitario neto uso comercial..... 210,57€ (35.035,73 ptas./m2)
 Valor unitario neto uso residencial libre..... 210,57€ (35.035,73 ptas./m2)
 Valor unitario neto uso residencial VRP 157,93€ (26.276,81 ptas./m2)

8. RELACIÓN DE INTERESADOS Y CRITERIOS PARA DEFINIR LA PARTICIPACIÓN Y LAS OBLIGACIONES.

En cumplimiento del artículo 76 del Reglamento de Gestión Urbanística se consideran interesados en este proyecto de reparcelación las siguientes personas:

- Los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad de gestión.
- Los titulares de derechos reales sobre los mismos.
- Cualesquiera otros interesados que justifiquen su derecho.

El criterio a utilizar para fijar la titularidad de las fincas será dar prioridad en primer lugar a los titulares que constan en el Registro de la Propiedad. En los casos en que se haya realizado transmisión de fincas, se tomará como titular el que conste como actual propietario en virtud del título que corresponda siempre y cuando se hayan practicado los asientos oportunos en el Registro.

Cuando las fincas no estén inscritas, se tomará como titular aquel que acredite su derecho de propiedad mediante la aportación del correspondiente título con identificación de la finca, del que en este documento se incluye copia en el Anexo 1.

En el caso de que el presunto propietario no disponga de ningún tipo de título de propiedad o derecho sobre la finca, aportará, al menos, documento de hijuelas acompañado de certificado catastral de la finca. La titularidad le será reconocida siempre que la misma pueda establecerse a través de la documentación aportada.

Si una finca constare doblemente inmatriculada, se considerarán interesados los titulares registrales, según cada inscripción, lo que supondrá el mantenimiento de esta situación en la adjudicación de las fincas de resultado.

Si a pesar de todo no existe documentación que acredite la titularidad de una finca, o si se trata de una finca de titularidad desconocida, la resultante se adjudicará al Ayuntamiento de Burgos con carácter fiduciario para su posterior entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma.

Si el titular de una finca estuviese en ignorado paradero, la resultante se adjudicará al Ayuntamiento de Burgos con carácter fiduciario para su posterior entrega al titular, en cuyo caso, la defensa de los intereses del mismo, durante la tramitación del proceso, corresponderá al ministerio fiscal.

Si sobre una finca constare anotación preventiva de demanda de titularidad, se considerará que existe titularidad controvertida. En este caso la finca de resultado se adjudicará al titular registral de la finca de origen.

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DEL
SECTOR S8 DEL PGOU DE BURGOS "FUENTECILLAS II"**

A. Los interesados propietarios de las fincas incluidas dentro del ámbito del Proyecto de reparcelación son los siguientes:

PROPIETARIO Nº 1 ARRANZ ACINAS CONSTRUCTORA SOCIAL, S.A.	NOMBRE: CIF: DOMICILIO: DERECHOS: REPRESENTANTE:	ARRANZ ACINAS CONSTRUCTORA SOCIAL, S.A. Inscrita en el Registro Mercantil, al tomo 81, libro 29 de la Sección 3ª de sociedades, folio 150, hoja 225, inscripción 1ª. A-09007303 C/ VITORIA, 4 OF.305 09004 BURGOS 50% DEL PLENO DOMINIO CON CARÁCTER PRIVATIVO JESÚS ARRANZ ACINAS
---	--	--

PROPIETARIO Nº 2 ARROYO DEL SAUCE, S.L.	NOMBRE: CIF: DOMICILIO: DERECHOS: REPRESENTANTE:	ARROYO DEL SAUCE, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil, al tomo 493, libro 284 de la Sección General, folio 42, hoja BU/9576, inscripción 1ª. B09420465 C/ CALZADAS 11 5ºB, 09004 BURGOS 100% DEL PLENO DOMINIO CON CARÁCTER PRIVATIVO RAUL ARROYO FERNÁNDEZ
--	--	--

PROPIETARIO Nº 3 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS	NOMBRE: NIF: DOMICILIO: DERECHOS:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS P0906100C PLAZA MAYOR, 1 * BURGOS 09071 100% DEL PLENO DOMINIO CON CARÁCTER PRIVATIVO
---	---	---

PROPIETARIO Nº 4 CALLEJA ORTIZ SERAFÍN Y OTRA	NOMBRE: NIF: DOMICILIO: DERECHOS:	SERAFIN CALLEJA ORTIZ y ROSA USLÉ USLÉ 13.554.485-X C/ FRANCISCO SALINAS S/N 09003 BURGOS 100% DEL PLENO DOMINIO CON CARÁCTER GANANCIAL
--	---	---

PROPIETARIO Nº 5 FERNANDEZ GOMEZ JOSÉ MIGUELY OTROS	NOMBRE: NIF: DOMICILIO: DERECHOS:	JULIO FERNÁNDEZ RUIZ (CASADO) 12.991.382-Q C/ VALLADOLID, 11- 1ª BURGOS 100% DEL USUFRUCTO VITALICIO NOMBRE: JOSE MIGUEL FERNÁNDEZ GÓMEZ (SOLTERO Y MAYOR DE EDAD) NIF: 13.118.275-H DOMICILIO: C/ VALLADOLID, 11- 1ª BURGOS DERECHOS: 50% DE LA NUDA PROPIEDAD NOMBRE: CARLOS FERNÁNDEZ GÓMEZ (SOLTERO Y MAYOR DE EDAD) NIF: 13.149.530-Q DOMICILIO: C/ VALLADOLID, 11- 1ª BURGOS DERECHOS: 50% DE LA NUDA PROPIEDAD
--	---	---

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DEL
SECTOR S8 DEL PGOU DE BURGOS "FUENTECILLAS II"**

PROPIETARIO Nº 6 GIL RODRIGUEZ JUAN J. Y OTROS	NOMBRE: JUAN JOSÉ GIL RODRÍGUEZ y PILAR BALLESTEROS MARTÍNEZ NIF: 13.016.373-Y y 13.031.587-V DOMICILIO: C/ BARRIO JIMENO, 11 09001 BURGOS CARÁCTER: 50% DEL PLENO DOMINIO CON CARÁCTER GANANCIAL
	NOMBRE: FERMÍN GIL RODRÍGUEZ NIF: 12.866.501-W DOMICILIO: C/ BARRIO JIMENO, 11 09001 BURGOS DERECHOS: 50% DEL PLENO DOMINIO CON DERECHOS PRIVATIVO

PROPIETARIO Nº 7 GUTIERREZ MARTINEZ ANTONIO Y OTROS	NOMBRE: ANTONIO GUTIÉRREZ GONZÁLEZ y JOAQUINA MARTÍNEZ RUIZ NIF: 12.971.743 y 13.646.454 DOMICILIO: C/ FRANCISCO SALINAS S/N BURGOS CARÁCTER: 100% DEL USUFRUCTO VITALICIO CON CARÁCTER GANANCIAL
	NOMBRE: ANTONIO GUTIÉRREZ MARTÍNEZ (SOLTERO Y MAYOR DE EDAD) NIF: 13.117.791 DOMICILIO: C/ FRANCISCO SALINAS S/N BURGOS DERECHOS: 20% DE LA NUDA PROPIEDAD
	NOMBRE: ROSAURA GUTIÉRREZ MARTÍNEZ (SOLTERA Y MAYOR DE EDAD) NIF: 13.117.790 DOMICILIO: C/ FRANCISCO SALINAS S/N BURGOS DERECHOS: 20% DE LA NUDA PROPIEDAD
	NOMBRE: JOSÉ GUTIÉRREZ MARTÍNEZ (SOLTERO Y MAYOR DE EDAD) NIF: 13.130.561 DOMICILIO: C/ FRANCISCO SALINAS S/N BURGOS DERECHOS: 20% DE LA NUDA PROPIEDAD
	NOMBRE: CRISTÓBAL GUTIÉRREZ MARTÍNEZ (SOLTERO Y MAYOR DE EDAD) NIF: 13.130.463 DOMICILIO: C/ FRANCISCO SALINAS S/N BURGOS DERECHOS: 20% DE LA NUDA PROPIEDAD
	NOMBRE: PEDRO ÁNGEL GUTIÉRREZ MARTÍNEZ (SOLTERO Y MAYOR DE EDAD) NIF: 13.130.464 DOMICILIO: C/ FRANCISCO SALINAS S/N BURGOS DERECHOS: 20% DE LA NUDA PROPIEDAD

PROPIETARIO Nº 8 INMOBILIARIA RIO VENA, S.A.	NOMBRE: INMOBILIARIA RÍO VENA, S.A. Inscrita en el Registro Mercantil, al tomo 96, libro 4 de la Sección 3ª de sociedades, folio 228, hoja 338, inscripción 1ª. CIF: A-09014481
	DOMICILIO: C/ VENERABLES, 10 1º 09003 BURGOS DERECHOS: 100% DEL PLENO DOMINIO CON CARÁCTER PRIVATIVO REPRESENTANTE: MIGUEL MÉNDEZ ORDÓÑEZ

PROPIETARIO Nº 9 HILARIA MIÑÓN PARDO	NOMBRE: HILARIA MIÑÓN PARDO (FALLECIDA) NIF: DOMICILIO: DERECHOS: 100% DEL PLENO DOMINIO CON CARÁCTER PRIVATIVO
	REPRESENTANTE: CARLOS VELASCO ALBILLOS DOMICILIO: C/ JULIO SAEZ DE LA HOYA, 8 5º B 09003 BURGOS REPRESENTANTE: MERCEDES SOTELO LONGO DOMICILIO: PZA. VIRGEN DEL MANZANO, 22 8ºC BURGOS

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DEL
SECTOR S8 DEL PGOU DE BURGOS "FUENTECILLAS II"**

PROPIETARIO Nº 10 MARTIN VARONA ELIAS	NOMBRE: ELÍAS MARTÍN VARONA (CASADO) NIF: 13043939 H DOMICILIO: C/ BRASIL, 14 90001 BURGOS DERECHOS: 100% DEL PLENO DOMINIO CON CARÁCTER PRIVATIVO REPRESENTANTE: MD PROYCON SL CIF: B81363434 DOMICILIO: PLAZA DE ARAGÓN, 5 09001 BURGOS
---	--

PROPIETARIO Nº 11 ORTIZ PÉREZ MIGUEL Y OTRA	NOMBRE: MIGUEL ORTIZ PÉREZ Y MILAGROS BALLESTEROS SANTOS NIF: 12866791 DOMICILIO: PLAZA DOCTOR LÓPEZ SÁIZ, 4 5ª 09001 BURGOS DERECHOS: 100% DEL PLENO DOMINIO CON CARÁCTER GANANCIAL
---	---

PROPIETARIO Nº 12 JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN – DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS. SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO	NOMBRE: JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN – DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS. DERECHOS: SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO REPRESENTANTE: SECCIÓN DE CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DIRECCIÓN: 100% DEL PLENO DOMINIO CON CARÁCTER PRIVATIVO JEFE DE LA SECCIÓN DE CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN PLAZA DE BILBAO, 3 09006 BURGOS
--	--

PROPIETARIO Nº 13 SUELO DE DOMINIO PÚBLICO AFECTO AL SERVICIO FERROVIARIO	NOMBRE: SUELO DE DOMINIO PÚBLICO AFECTO AL SERVICIO FERROVIARIO REPRESENTANTE: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS COMO ADMINISTRADOR FIDUCIARIO NIF: P0906100C DOMICILIO: PLAZA MAYOR, 1 * BURGOS 09071
---	---

PROPIETARIO Nº 14 SISTEMAS GENERALES	NOMBRE: SISTEMAS GENERALES REPRESENTANTE: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS NIF: P0906100C DOMICILIO: PLAZA MAYOR, 1 * BURGOS 09071
--	--

- A. Como Administración Urbanística actuante, el Excmo. Ayuntamiento de Burgos participa en la reparcelación con el 10% de los derechos sobre el aprovechamiento total del sector, además del aprovechamiento que le corresponde por aportación de suelo y por los Sistemas Generales adscritos.

PROPIETARIO Nº 15 AYUNTAMIENTO DE BURGOS CESIÓN 10%	NOMBRE: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS (CESIÓN 10%) NIF: 0906100C DOMICILIO: PLAZA MAYOR, 1 09071 REPRESENTANTE: NIF: DOMICILIO:
---	--

- B. Es interesado en el presente Proyecto de reparcelación como Urbanizador adjudicatario, la U.T.E. S-8 formada por las siguientes empresas:

EXCAVACIONES SÁIZ S.A.

CIF
Dirección
Porcentaje de participación en la U.T.E. "S-8"
Representante
NIF

A-09021833
Bº castañares s/n, 09199 castañares, Burgos
24%
D. Julián Sáiz González
13.140.235-J

COPSA EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A.

CIF
Dirección
Porcentaje de participación en la U.T.E. "S-8"
Representante
NIF

A-09028184
Avda. Castilla y León, 36 09006 Burgos
24%
D. Miguel Ángel Güemes Sáiz
17.132.788-L

URBELAR, S.L.

CIF
Dirección
Porcentaje de participación en la U.T.E. "S-8"
Representante
NIF

B-09245473
Avda. Reyes Católicos, 9, bajo, 09005 Burgos
15%
D. Ángel Medina Urbaneja
13.064.126-B

MBG INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.L.

CIF
Dirección
Porcentaje de participación en la U.T.E. "S-8"
Representante
NIF

B-09130808
Avda. La Paz, 3, 11ºA 09004 Burgos
15%
D. Miguel Méndez Ordóñez
13.133.525-L

HIPÓLITO GARCÍA ARQUITECTO, S.L.

CIF
Dirección
Porcentaje de participación en la U.T.E. "S-8"
Representante
NIF

B-47335468
San Francisco, 12 1ºA 09005 Burgos
15%
D. Hipólito García Urbina
13.055.305-K

SOCIEDAD CCOOPERATIVA LIMITADA DE VIVIENDAS CUATRO OLMOS

CIF

F-09110446

Dirección

Avda. Reyes Católicos, 9, bajo, 09005 Burgos

Porcentaje de participación en la U.T.E. "S-8"

7%

Representante

D. Francisco José Gutiérrez Peñuela

NIF

13.131.149-N

PROPIETARIO Nº 16 UTE S8 URBANIZADOR	NOMBRE: U.T.E.S-8: URBANIZADOR CIF: G-09396839 DOMICILIO: Avda. Reyes Católicos 9 bajo 09005 BURGOS REPRESENTANTE: ANGEL MEDINA URBANEJA NIF: 13.064.126-B DOMICILIO: Avda. Reyes Católicos 9 bajo 09005 BURGOS
---	---

Los derechos serán proporcionales al valor de las aportaciones, ya sea de terrenos como monetarias, efectuadas por cada interesado.

Las indemnizaciones que correspondan a sus titulares por vuelos existentes, cargas y otros gastos incompatibles con el planeamiento, tendrán la consideración de gastos de urbanización.

Todos los costes especificados en la oferta económica del urbanizador adjudicatario, irán a cargo de todos los propietarios de suelo con derechos en la reparcelación, exceptuando los correspondientes al 10% de aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento, que deberán repercutirse proporcionalmente entre el resto de propietarios.

Los costes se distribuirán en la misma proporción que los derechos que les correspondan para los propietarios que retribuyan al urbanizador mediante cuotas en metálico y en base a los precios de la oferta económica del urbanizador adjudicatario. En cambio, para los propietarios que retribuyan al urbanizador mediante cesión de solares urbanizados, su contribución a los gastos, en la cuenta de liquidación provisional, será nula,

9. CÁLCULO DE PARTICIPACIÓN, DERECHOS Y GASTOS DE CADA INTERESADO

Los porcentajes de participación, derechos y gastos de los interesados, de acuerdo con los criterios establecidos en el punto anterior, quedan reflejados en las siguientes tablas:

9.1 RESUMEN DE DATOS PARA LA TOTALIDAD DEL SECTOR S-8.

Con objeto de justificar los datos totales referidos, a la totalidad del sector S-8 se incluye un cuadro resumen de datos globales que han servido de base para el cálculo de las tablas siguientes.

9.2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS DEL SUELO, SUPERFICIES APORTADAS Y APROVECHAMIENTOS.

En la **tabla 3** se relacionan las superficies de parcelas aportadas y aprovechamientos totales y pormenorizados que corresponden a cada titular de la U.A. S-8

9.3. APROVECHAMIENTOS ADJUDICADOS Y FORMA DE PAGO DE LA URBANIZACIÓN

En la **tabla 4** se fijan los aprovechamientos adjudicados a cada titular en función de la forma de pago declarada, expresa o tácitamente, y el coste corregido de la urbanización el cual surge de la necesidad, como se expresa en el cuadro resumen de datos (8.1) de ajustar la oferta a los nuevos datos de la tabla del Plan Parcial corregida, manteniendo el importe total de la urbanización, con los precios ofertados, y que se calculan en el cuadro 6.1.2.

La forma de pago de la urbanización y la gestión de pago al Urbanizador, se desarrolla en el punto 11 de esta memoria, ajustándose a lo que para ello establece el artículo 88 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y más concretamente su apartado 88.4.b), 5º.

9.1.RESUMEN DE DATOS PARA LA TOTALIDAD DEL SECTOR S-8.

RESUMEN DE DATOS

SECTOR S-8 "FUENTECILLAS II"

CÁLCULO DE DATOS

M2

(1)	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	53.500,00
(2)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	29.687,00
(3)	SUPERFICIES TOTALES	83.187,00
(4)	INTENSIDAD DE USO GLOBAL	0,57 M2/M2
(5)	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO REAL	30.495,00

VRP: Viviendas en Régimen de Protección

V.LIBRES: Viviendas Libres

C.: Uso comercial

R.: Uso residencial

CALCULO DE APROVECHAMIENTOS POR TIPO

R (VRP)

R (V.LIBRE)+R (C)

			((5)*30%) M2	M2
(6)	APROV. LUCRATIVO REAL	POR TIPO	9.148,50	21.346,50
(5)		TOTAL		30.495,00
(7) = (6)/(5)	%APROV.REAL DE CADA TIPO		30,00%	70,00%
(8) = (5)/(3)	APROVECHAMIENTO MEDIO REAL			0,366584 M2/M2
(9)	COEFIC.HOMOGENEIZACIÓN		0,75	1,00
(10) = (6)*(9)	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	POR TIPO	6.861,38	21.346,50
(11)	HOMOGENEIZADO	TOTAL		28.207,88
(12) = (11)/(3)	APROVECHAMIENTO MEDIO			0,339089 M2/M2
(13) = (10)*0,1	CESIÓN (10%) HOMOGENEIZADO	POR TIPO	686,14	2.134,65
(14)		TOTAL		2.820,79
(15) = ((10)-(13))	APROVECH.PRIVADO HOMOG.	POR TIPO	6.175,24	19.211,85
(16)		TOTAL		25.387,09
(9)	COEFIC.HOMOGENEIZACIÓN		0,75	1,00
(17) = (15)/(9)	APROVECH.PRIVADO REAL (90%)	POR TIPO	8.233,65	19.211,85
(18)		TOTAL		27.445,50
(19) = (6)-(17)	CESIÓN (10%) REAL	POR TIPO	914,85	2.134,65
(20)		TOTAL		3.049,50
Viv./Ha.	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS			

COSTE DE LA URBANIZACIÓN

		EUROS
(21)	COSTE TOTAL DE LA URBANIZACIÓN EN METÁLICO	5.345.733,94
(22)	COSTE URBANIZACIÓN/M2 PARCELA APORTADA	64,26
		M2
(24)	COSTE EN APORTACIÓN M2/REALES S/OFFERTA	7.849,00
(26)	TOTAL EN APORTACIÓN	14.475,00

AJUSTE DE LA OFERTA PARA PAGO EN APORTACIÓN

(24)	LA OFERTA PRESENTADA ES DE:	7.849,00	6.626,00
	SIN EMBARGO, CON OBJETO DE EVITAR UN PRO INDIMISO DE PROTECCIÓN OFICIAL, DE TODOS LOS PROPIETARIOS QUE PAGUEN LA URBANIZACIÓN EN APROVECHAMIENTO, REHACEMOS LOS CÁLCULOS MANTENIENDO EL IMPORTE TOTAL DE LA URBANIZACIÓN, CON LOS PRECIOS PRESENTADOS.		
(30)	NUEVA COSTE EN APORTACIÓN PARA AJUSTE	8.233,65	6.442,02
(31)	% DE COSTE EN APORTACIÓN S/AJUSTE DEL URBANIZADOR	100,000000%	33,531514%
(27)	VALORACIÓN M2 APROVECHAMIENTO PARA PAGO EN APORTACIÓN S/OFFERTA DEL URBANIZADOR	EUROS 246,32	EUROS 515,00
(33)	NUEVA VALORACIÓN PARA AJUSTE	2.028.112,67	3.317.621,27
(29)	COSTE TOTAL DE LA URBANIZACIÓN EN APORTACIÓN		5.345.733,94

9.2.RELACIÓN DE PROPIETARIOS DEL SUELO SUPERFICIES APORTADAS Y APROVECHAMIENTOS

RELACIÓN DE PROPIETARIOS DEL SUELO, SUPERFICIE APORTADA Y APROVECHAMIENTOS

Nº	TITULAR	APORTADA RESULTANTE					
		(34)	(35)		(36)	(37)	(38)
		SUPERFICIE	APROVECH.		M2	VRP	V.LIBRES
		FINCAS	TOTAL		TOTALES		
1	ARRANZ ACINAS CONSTRUCTORA SOCIAL, S.A.	530,92	194,62	CESIÓN 10%	19,46	5,84	13,62
				TITULAR 90%	175,16	52,55	122,61
2	ARROYO DEL SAUCE, S.L.	2.910,00	1.066,76	CESIÓN 10%	106,68	32,00	74,67
				TITULAR 90%	960,08	288,02	672,06
3	AYUNTAMIENTO DE BURGOS	11.538,00	4.229,64	CESIÓN 10%	422,96	126,89	296,08
				TITULAR 90%	3.806,68	1.142,00	2.664,68
4	CALLEJA ORTIZ, SERAFÍN Y OTRA	7.816,88	2.865,54	CESIÓN 10%	286,55	85,97	200,59
				TITULAR 90%	2.578,99	773,70	1.805,29
5	FERNÁNDEZ GÓMEZ JOSÉ Mº Y OTROS	220,71	80,91	CESIÓN 10%	8,09	2,43	5,66
				TITULAR 90%	72,82	21,85	50,97
6	GIL RODRÍGUEZ JUAN J. Y OTROS	960,04	351,94	CESIÓN 10%	35,19	10,56	24,64
				TITULAR 90%	316,74	95,02	221,72
7	GUTIÉRREZ GONZÁLEZ, ANTONIO Y OTROS	58,13	21,31	CESIÓN 10%	2,13	0,64	1,49
				TITULAR 90%	19,18	5,75	13,42
8	INMOBILIARIA RÍO VENA, S.A.	13.562,44	4.971,77	CESIÓN 10%	497,18	149,15	348,02
				TITULAR 90%	4.474,59	1.342,38	3.132,21
9	MIÑON PARDO HILARIA	5.796,63	2.124,95	CESIÓN 10%	212,50	63,75	148,75
				TITULAR 90%	1.912,46	573,74	1.338,72
10	MARTÍN VARONA ELÍAS	1.443,73	529,25	CESIÓN 10%	52,92	15,88	37,05
				TITULAR 90%	476,32	142,90	333,43
11	ORTIZ PÉREZ MIGUEL Y OTRA	351,45	128,84	CESIÓN 10%	12,88	3,87	9,02
				TITULAR 90%	115,95	34,79	81,17

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DEL
SECTOR S8 DEL PGOU DE BURGOS "FUENTECILLAS II"**

Nº	TITULAR	APORTADA RESULTANTE					
		(34)	(35) (34)*(8)		(36) (35)*0,16 (35)*0,9	(37) (36)*(7)	(38) (36)*(7)
12	JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN – DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS.	SUPERFICIE	APROVECH.		M2	VRP	V.LIBRES
		FINCAS	TOTAL		TOTALES		
		3.279,40	1.202,17	CESIÓN 10%	120,22	36,07	84,15
				TITULAR 90%	1.081,96	324,59	757,37
13	SUELO DE DOMINIO PÚBLICO AFECTO AL SERVICIO FERROVIARIO	SUPERFICIE	APROVECH.		M2	VRP	V.LIBRES
		FINCAS	TOTAL		TOTALES		
		5.031,68	1.844,53	CESIÓN 10%	184,45	55,34	129,12
				TITULAR 90%	1.660,08	498,02	1.162,06
14	SISTEMAS GENERALES: AYUNTAMIENTO	SUPERFICIE	APROVECH.		M2	VRP	V.LIBRES
		FINCAS	TOTAL		TOTALES		
		29.687,00	10.882,77	CESIÓN 10%	1.088,28	326,48	761,79
				TITULAR 90%	9.794,49	2.938,35	6.856,15
15	AYUNTAMIENTO DE BURGOS: CESIÓN 10%	SUPERFICIE	APROVECH.		M2	VRP	V.LIBRES
		FINCAS	TOTAL		TOTALES		
		0,00	0,00	CESIÓN 10%	0,00	0,00	0,00
				TITULAR 90%	0,00	0,00	0,00
16	U.T.E.S-8: URBANIZADOR	SUPERFICIE	APROVECH.		M2	VRP	V.LIBRES
		FINCAS	TOTAL		TOTALES		
		0,00	0,00	CESIÓN 10%	0,00	0,00	0,00
				TITULAR 90%	0,00	0,00	0,00
TOTALES		83.187,00	30.495,00		30.495,00	9.148,50	21.346,50

9.3. APROVECHAMIENTOS ADJUDICADOS Y FORMA DE PAGO DE LA URBANIZACIÓN.

APROVECHAMIENTOS ADJUDICADOS Y FORMA DE PAFO DE LA URBANIZACIÓN

TABLA 4

Nº	TITULAR	APROVECHAMIENTO				COSTE DE LA URBANIZACIÓN				FORMA DE PAGO E IMPORTE DE LA URBANIZACIÓN				APROVECHAMIENTO ADJUDICADO			
		(35) VRP: VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN V.LIBRES+C.: VIVIENDAS LIBRES+COMERCIAL		(36) (35)+(34) (35)+(34)+(36)+(37)		(39) (39)+(34) (39)+(27)		(40) (40)		(41) VRP V.LIBRES+C. METÁLICO		(42) VRP V.LIBRES+C. METÁLICO		(45) VRP V.LIBRES+C.		(46) VRP V.LIBRES+C.	
		M 2	DETALLE	M 2	APROV	M 2	APROV	EUROS	APR.	M 2	APR.	M 2	APR.	M 2	APROV.	M 2	APROV.
1	ARRANZ ACINAS CONSTRUCTORA	APROV. CESIÓN 10%		19,46													
		TOTAL	VRP	52,55		52,55		12.943,79	MET.					52,55			
		194,62	V.LIBRES+C.	122,61		41,11		21.173,68	MET.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		34.117,47	122,61
2	ARROYO DEL SAUCE, S.L.	APROV. CESIÓN 10%		106,68													
		TOTAL	VRP	288,02		288,02		70.946,28	APR.								
		1.066,76	V.LIBRES+C.	672,06		225,35		116.055,13	APR.	288,02	225,35	0,00	0,00	0,00		0,00	446,71
3	AYUNTAMIENTO DE BURGOS	APROV. CESIÓN 10%		422,96													
		TOTAL	VRP	1.142,00		1.142,00		281.298,33	APR.								
		4.229,64	V.LIBRES+C.	2.664,68		893,51		460.152,60	APR.	1.142,00	893,51	0,00	0,00	0,00		0,00	1.771,17
4	CALLEJA ORTIZ, SERAFÍN Y OTRA	APROV. CESIÓN 10%		286,55													
		TOTAL	VRP	773,70		773,70		190.576,81	MET.								
		2.865,54	V.LIBRES+C.	1.805,29		605,34		311.748,80	MET.	0,00	0,00	502.325,61	773,70				1.805,29
5	FERNÁNDEZ GÓMEZ JOSÉ Mª Y OTROS	APROV. CESIÓN 10%		8,09													
		TOTAL	VRP	21,85		21,85		5.380,95	APR.								
		80,91	V.LIBRES+C.	50,97		17,09		8.802,24	APR.	21,85	17,09	0,00	0,00	0,00		0,00	33,88
6	GIL RODRÍGUEZ JUAN J. Y OTROS	APROV. CESIÓN 10%		35,19													
		TOTAL	VRP	95,02		95,02		23.405,93	MET.								
		351,94	V.LIBRES+C.	221,72		74,35		38.287,82	MET.	0,00	0,00	61.693,76	95,02				221,72
7	GUTIÉRREZ GONZÁLEZ, ANTONIO Y OTROS	APROV. CESIÓN 10%		2,13													
		TOTAL	VRP	5,75		5,75		1.417,22	APR.								
		21,31	V.LIBRES+C.	13,42		4,50		2.318,31	APR.	5,75	4,50	0,00	0,00	0,00		0,00	8,92
8	INMOBILIARIA RÍO VENA, S.A.	APROV. CESIÓN 10%		497,18													
		TOTAL	VRP	1.342,38		1.342,38		330.654,38	MET.								
		4.971,77	V.LIBRES+C.	3.132,21		1.050,28		540.890,08	MET.	0,00	0,00	871.544,46	1.342,38				3.132,21
9	MIÑÓN PARDO HILARIA	APROV. CESIÓN 10%		212,50													
		TOTAL	VRP	573,74		573,74		141.322,79	APR.								
		2.124,95	V.LIBRES+C.	1.338,72		448,89		231.178,22	APR.	573,74	448,89	0,00	0,00	0,00		0,00	889,83

[illegible]

10. CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

De acuerdo con lo que establece el Reglamento de Gestión Urbanística se han seguido los siguientes criterios a la hora de adjudicar las fincas resultantes:

- No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable que queda definida en el artículo 20.- de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector S8 del PGOU particulares para cada bloque se establecen como condiciones de las parcelas *"A efectos de reparcelación, parcelaciones y segregaciones las parcelas resultantes deberán cumplir: Frente mínimo: once metros y cincuenta centímetros (11,5 m.). Ocupación: todo el fondo edificable."* a excepción del bloque número cuatro (B-4) para el que se establece *"Parcela única e indivisible."*
- Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en pro indiviso a tales propietarios.
- Esta misma regla se aplicará a los excesos, cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.
- Si la cuantía de los derechos de los propietarios no alcanzase el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los excesos a que se refiere el número anterior no alcancen dicho tanto por ciento.
- Salvo lo dispuesto en el párrafo anterior, y siempre que lo permitan las exigencias de la reparcelación, la adjudicación de fincas independientes, al mayor número posible de propietarios, será preferible a la adjudicación en pro indiviso, y ésta última a la indemnización en metálico.
- En las adjudicaciones pro indiviso se procurará la creación de comunidades del menor número posible de comuneros.
- Se procurará, siempre que lo permitan las exigencias de la reparcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.
- En caso de que las antiguas propiedades estén situadas en más de un 50 por 100 de su superficie, en terrenos destinados por el plan a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada, no se aplicará la regla anterior.
- No se harán adjudicaciones que excedan del 15 por 100 de los derechos de los adjudicatarios.
- Se tratará de ajustar las adjudicaciones siempre por defecto, procurando, cuando sea posible, que este no rebase el 15 por 100 de los expresados derechos.
- La superficie adjudicable que quedara sobrante, como consecuencia de lo dispuesto en el párrafo anterior, podrá adjudicarse pro indiviso a todos los propietarios con defecto de adjudicación, con el fin de eliminar o reducir la cuantía de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación.

Así mismo se cumple lo dispuesto en el artº 248 del Decreto 22/2004, de 29 de enero.
REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

Artículo 248

- 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 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.

Además de lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla Y León, se han tenido en cuenta otros criterios que se resumen a continuación:

- Cuando un propietario haya decidido pagar los gastos de urbanización que le corresponden con aprovechamiento, este aprovechamiento se adjudicará al urbanizador, teniendo este hecho, dentro del presente proyecto de reparcelación, suficiente validez de reanudación del tracto sucesivo.
- Cuando las fincas de origen consten inscritas a favor de varios titulares en pro indiviso con determinación del porcentaje de propiedad, las de resultado podrán ser adjudicadas a cada titular de modo independiente siempre en proporción a su porcentaje de propiedad en la de origen, teniendo este hecho, dentro del presente proyecto de reparcelación, suficiente validez para romper el proindiviso.
- Podrán adjudicarse fincas en pro indiviso a la comunidad de propietarios que así lo desee y lo manifieste previamente por escrito.

PARCELA MÍNIMA ADJUDICADA

El Plan Parcial no contempla la ejecución de un sótano común por bloque que limite el acceso y salida del mismo a una sola rampa de entrada y salida o 2 rampas una de entrada y otra de salida.

En caso de que los propietarios no alcancen un acuerdo y decidan hacer rampas de acceso independientes, y con objeto de facilitar que pueda materializarse la totalidad del aprovechamiento, se han adjudicado parcelas con frente mínimo igual o superior a 16,50 m.

El Plan Parcial fija una parcela mínima con un frente de fachada de 11,50 m, lo cual permite actuaciones de propietarios, independientes del resto, con un elevado número de rampas y núcleos de acceso (portales y escaleras).

Ambos aspectos limitan las condiciones de diseño de los edificios pudiendo impedir materializar la totalidad del aprovechamiento adjudicado.

Entendemos que eso es una merma en los intereses de los propietarios. Además el artº 248.d), del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, dice que "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"

Por ello, previa consulta con los servicios técnicos municipales, hemos incrementado el frente mínimo adjudicado hasta 16,50 m, para facilitar esa circunstancia, sin perjudicar los intereses de los particulares.

11. GESTIÓN DEL PAGO AL URBANIZADOR

De acuerdo con el artículo 88.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en el sistema de concurrencia, los propietarios recibirán solares urbanizados en proporción al aprovechamiento que les corresponda, y retribuirán al urbanizador cediéndole parte de los mismos, o bien en metálico mediante cuotas de urbanización, que se considerarán gastos de urbanización.

Según el artículo 88.4.b), 5º de la citada Ley, los propietarios del suelo pueden oponerse a la retribución al urbanizador en solares, solicitando retribuirle en metálico y acompañando al efecto las garantías necesarias para asegurar dicha retribución y el resto de compromisos que el urbanizador hubiera contraído en relación con el destino de los solares que habría de percibir.

Esta solicitud así como la presentación de las correspondientes garantías deberá realizarse por escrito y dentro de los plazos previstos por la ley, que de acuerdo con el mencionado artículo se estipula que sea antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Con fecha 13 de noviembre de 2002, los redactores del presente proyecto enviaron notificación certificada con aviso de recibo a todos los propietarios de suelo en el sector, (excepto al Ayuntamiento, con quien se han manteniendo reuniones periódicas sobre los proyectos de reparcelación y urbanización durante su redacción) citando a todos ellos a una reunión conjunta, con el doble fin de informar a los propietarios sobre el proceso de reparcelación y recoger de ellos la documentación necesaria para justificar la titularidad de las fincas, la cual tuvo lugar el día 21 de noviembre de 2002, a las 19:00 horas, en la Avda. del Vena nº 11, 5º B, de Burgos.

Junto a cada una de estas notificaciones personales se remitió un documento de declaración de forma de pago de la urbanización para que aquellos propietarios que lo estimaran oportuno solicitaran, de acuerdo con la ley, el pago en metálico de los gastos de urbanización; no obstante, en las entrevistas, fueron informados de las formas de pago posibles y de la necesidad de presentar los correspondientes garantías dentro del plazo que fija la ley, en el caso que optaran por pagar en cuotas y no en solares.

Así mismo se les informó de las dificultades que podrían surgir a la hora de agrupar los aprovechamientos de un mismo propietario que inicialmente haya optado por pagar en solares y posteriormente decidiera pagar en cuotas.

En el ANEXO 3, PARCELAS ADJUDICADAS Y CALENDARIO DE PAGOS, se adjuntan copias de los avales presentados.

12. AFECCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

La afección al pago de los costes de urbanización será proporcional al valor del aprovechamiento adjudicado a cada interesado, respecto a su saldo en la cuenta de liquidación provisional.

Las fincas resultantes, adjudicadas a los propietarios de las fincas de origen correspondientes, y que hayan decidido hacer frente a los costes mediante cuotas de urbanización, llevarán asignado :

- El importe en metálico que les corresponda en el saldo de la cuenta de liquidación provisional.
- La cuota, en porcentaje, que se les atribuya para el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización.

Las fincas resultantes, adjudicadas a los propietarios de las fincas de origen correspondientes, y que hayan decidido hacer frente a los costes mediante el pago al urbanizador con parte del aprovechamiento que les corresponde, llevarán asignado:

- Un importe en metálico de 0 €, puesto que en el saldo de la cuenta de liquidación provisional estos propietarios pagan la urbanización en solares y no en metálico.
- La cuota, en porcentaje, que les corresponda para el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización, ya que al finalizar la actuación cada propietario deberá pagar al urbanizador o por el contrario deberá ser indemnizado por éste, en metálico, por la diferencia entre su saldo en la cuenta de liquidación provisional y su saldo en la cuenta de liquidación definitiva.

Esta diferencia, en todos los casos, será en metálico.

Las fincas resultantes, adjudicadas al Urbanizador como pago del coste de la urbanización, llevarán asignado:

- El importe que les corresponda en el saldo de la cuenta de liquidación provisional que será proporcional al total de las fincas de origen cuyos propietarios hayan decidido hacer frente a los costes mediante el pago al urbanizador con parte del aprovechamiento que les corresponde.

13. GARANTÍAS

Según el artículo 88.4.b) 5º, de la ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León los propietarios tendrán derecho " A oponerse a la retribución al urbanizador en solares, antes de la aprobación del Proyecto e Reparcelación, solicitando retribuirle en metálico y acompañando al efecto las garantías necesarias para asegurar dicha retribución y el resto de compromisos que el urbanizador hubiera contraído en relación con el destino de los solares que habría de percibir."

Estas garantías, se materializarán mediante avales bancarios del 100% de la cantidad total de coste de urbanización para cada titular, de acuerdo con la estipulación VI.2 del Contrato para ejecutar la urbanización del Sector S-8 "Fuentecillas II" Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, firmado entre el Ayuntamiento de Burgos y el Urbanizador el día 2 de junio de 2002.

Estos avales han podido ser presentados, en la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Burgos, durante el periodo de exposición pública, según modelo vinculante adjunto al Anexo 3 "Fincas Adjudicadas y Calendario de Pagos" e irán a nombre del Urbanizador U.T.E. S-8.

En el ANEXO 3, PARCELAS ADJUDICADAS Y CALENDARIO DE PAGOS, se adjuntan copias de los avales presentados.

14. ADJUDICACIÓN DE APROVECHAMIENTOS: DISTRIBUCIÓN POR BLOQUES

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DEL
SECTOR S8 DEL PGOU DE BURGOS "FUENTECILLAS II"**

ADJUDICACIÓN DE APROVECHAMIENTOS POR BLOQUES

Nº	TITULAR	APROVECHAMIENTO ADJUDICADO		BLOQUE	DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO ADJUDICADO									
		VRP	V.L.+C.		VRP		VRP		VRP		B-4	B-5a	B-5b	
		(45)	(46)		B-1a	B-1b	B-2a	B-2b	B-3a	B-3b				
VRP: VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN		(36')-(41)	(36'')-(42)	R										
V.L.+C: VIVIENDA LIBRE+COMERCIAL		M2 APROV.	M2 APROV.	C										
1	FINCAS ADJUDICADAS													
	ARRANZ ACINAS			R										
	CONSTRUCTORA SOCIAL, S.A.	52,55	122,61	C	36,99	52,55						50,10	13,14	
		52,55	122,61											
2	FINCAS ADJUDICADAS													
	ARROYO DEL SAUCE, S.L.	0,00	446,71	R						446,71				
		0,00	446,71	C										
3	FINCAS ADJUDICADAS													
	AYUNTAMIENTO DE BURGOS	0,00	1.771,17	R						10,82		1.288,06		
		0,00	1.771,17	C								472,29		
4	FINCAS ADJUDICADAS													
	CALLEJA ORTIZ, SERAFÍN Y OTRA	773,70	1.805,29	R	1.289,49			773,70						
		773,70	1.805,29	C	322,37			193,42						
5	FINCAS ADJUDICADAS													
	FERNÁNDEZ GÓMEZ JOSÉ Mª Y OTROS	0,00	33,88	R						33,88				
		0,00	33,88	C										
6	FINCAS ADJUDICADAS													
	GIL RODRÍGUEZ JUAN J. Y OTROS	95,02	221,72	R						221,72	95,02			
		95,02	221,72	C										
7	FINCAS ADJUDICADAS													
	GUTIÉRREZ GONZÁLEZ, ANTONIO Y OTROS	0,00	8,92	R						8,92				
		0,00	8,92	C										
8	FINCAS ADJUDICADAS													
	INMOBILIARIA RÍO VENA, S.A.	1.342,38	3.132,21	R	615,89	1.342,38						1.279,90	746,86	
		1.342,38	3.132,21	C	153,97	335,59								
9	FINCAS ADJUDICADAS													
	MIÑON PARDO HILARIA	0,00	889,83	R						711,86				
		0,00	889,83	C						177,97				
10	FINCAS ADJUDICADAS													
	MARTÍN VARONA ELÍAS	142,90	333,43	R	238,16	142,90								
				C	59,54	35,72								

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DEL
SECTOR S8 DEL PGOU DE BURGOS "FUENTECILLAS II"**

Nº	TITULAR	APROVECHAMIENTO ADJUDICADO		BLQ	DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO ADJUDICADO									
		VRP	V.L.+C.		VRP		VRP		VRP					
		(45)	(46)		B-1a	B-1b	B-2a	B-2b	B-3a	B-3b	B-4	B-5a	B-5b	
VRP: VIMENDAS EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN		(36")-(41)	(36")-(42)	R										
V.L.+C.: VIVIENDA LIBRE+COMERCIAL				C										
		M2 APROV.	M2 APROV.											
FINCAS ADJUDICADAS														
11	ORTIZ PÉREZ MIGUEL Y OTRA	34,79	81,17	R C					81,17	34,79				
		34,79	81,17											
FINCAS ADJUDICADAS														
12	JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN – DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS	0,00	503,41	R C					503,41					
		0,00	503,41											
FINCAS ADJUDICADAS														
13	SUELO DE DOMINIO PÚBLICO AFECTO AL SERVICIO FERROVIARIO	0,00	772,40	R C					772,40					
		0,00	772,40											
FINCAS ADJUDICADAS														
14	SISTEMAS GENERALES: AYUNTAMIENTO	0,00	4.557,18	R C	733,93 183,48		2.123,60 530,90		985,26					
		0,00	4.557,18											
FINCAS ADJUDICADAS														
15	AYUNTAMIENTO DE BURGOS: CESIÓN 10%	914,85	2.134,65	R C						914,85	1.561,94 572,71			
		914,85	2.134,65											
RESIDENCIAL					R	2.914,46	1.537,82	2.835,46	773,70	3.064,29	1.044,66	2.850,00	1.330,00	760,00
COMERCIAL					C	728,62	384,46	708,87	193,42	0,00	0,00	1.045,00	0,00	0,00
TOTALES						3.643,08	1.922,28	3.544,33	967,12	3.064,29	1.044,66	3.895,00	1.330,00	760,00
EDIFICAB. BLOQUES														
RESIDENCIAL					R	3.800,00	3.040,00	3.800,00	2.280,00	4.531,50	3.828,50	2.850,00	1.330,00	760,00
COMERCIAL					C	950,00	760,00	950,00	570,00	0,00	0,00	1.045,00	0,00	0,00
TOTALES						4.750,00	3.800,00	4.750,00	2.850,00	4.531,50	3.828,50	3.895,00	1.330,00	760,00
FINCAS ADJUDICADAS														
16	U.T.E.S-8: URBANIZADOR	5.792,32	4.531,92	R C	885,54 221,38	1.502,18 375,54	964,54 241,13	1.506,30 376,58	1.467,21 0,00	2.783,84 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00

15. CUADRO RESUMEN DE FINCAS RESULTANTES Y ADJUDICATARIOS

NOTA: SE HAN SUPRIMIDO LOS DATOS SOBRE PRO INDIVISOS DE LA TABLA INCLUIDA EN EL APARTADO 14. Y LA TOTALIDAD DE LAS TABLAS INCLUIDAS EN LOS APARTADOS 15. Y 16 DEL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE.

TODOS ESTOS DATOS APARECEN RECOGIDOS EN EL SIGUIENTE CUADRO RESUMEN DE FINCAS RESULTANTES.

RELACIÓN DE FINCAS RESULTANTES Y ADJUDICATARIOS

FINCAS ADJUDICADAS	SUPERFICIE		FRENTE	FONDO		APROVECHAMIENTO				Nº VIVIENDAS V.R.P. V.L.	TITULAR ADJUDICATARIO PROPIETARIO	DERECHOS ADJUDICADOS %	APROVECHAMIENTO ADJUDICADO	
	M2	M	M	M	M	M2 (R)	M2 (C)	M2 TOTAL					M2 (R)	M2 (C)
B-1a.1 V.L.+C	783,30	26,11	30,00	30,00	30,00	1.538,41	384,60	1.923,02	16	16	ARRANZ ACINAS CONSTRUCTORA SOCIAL, S.A. INMOBILIARIA RÍO VENA, S.A. U.T.E.S-8: URBANIZADOR	2,404370% 40,033940% 57,561690%	36,99 615,89 885,54	9,25 153,97 221,38
B-1a.2 V.L.+C	495,00	16,50	30,00	30,00	30,00	972,09	243,02	1.215,12	10	10	MARTÍN VARONA ELÍAS SISTEMAS GENERALES: AYUNTAMIENTO	24,499874% 75,500126%	238,16 733,93	59,54 183,48
B-1a.3 V.L.+C	656,70	21,89	30,00	30,00	30,00	1.289,49	322,37	1.611,87	14	14	CALLEJA ORTIZ, SERAFÍN Y OTRA	100,000000%	1.289,49	322,37
TOTAL B-1a	1.935,00	64,50	30,00	30,00	30,00	3.800,00	950,00	4.750,00	40				3.800,00	950,00
B-1b.1 V.R.P.+C	1.050,00	35,00	30,00	30,00	30,00	2.066,12	516,53	2.582,65	22	22	ARRANZ ACINAS CONSTRUCTORA SOCIAL, S.A. INMOBILIARIA RÍO VENA, S.A. U.T.E.S-8: URBANIZADOR	2,543354% 64,970990% 32,485656%	52,55 1.342,38 671,19	13,14 335,59 167,80
B-1b.2 V.R.P.+C	495,00	16,50	30,00	30,00	30,00	973,88	243,47	1.217,35	10	10	MARTÍN VARONA ELÍAS U.T.E.S-8: URBANIZADOR	14,672921% 85,327079%	142,90 830,99	35,72 207,75
TOTAL B-1b	1.545,00	51,50	30,00	30,00	30,00	3.040,00	760,00	3.800,00	32				3.040,00	760,00
B-2a.1 V.L.+C	495,00	16,50	30,00	30,00	30,00	964,61	241,15	1.205,77	10	10	MIÑÓN PARDO HILARIA SISTEMAS GENERALES: AYUNTAMIENTO	73,797569% 26,202431%	711,86 252,752	177,97 63,188
B-2a.2 V.L.+C	960,00	32,00	30,00	30,00	30,00	1.870,85	467,71	2.338,56	20	20	SISTEMAS GENERALES: AYUNTAMIENTO	100,000000%	1.870,85	467,71
B-2a.3 V.L.+C	495,00	16,50	30,00	30,00	30,00	964,54	241,13	1.205,67	10	10	U.T.E.S-8: URBANIZADOR	100,000000%	964,54	241,13
TOTAL B-2a	1.950,00	65,00	30,00	30,00	30,00	3.800,00	950,00	4.750,00	40				3.800,00	950,00
B-2b.1 V.R.P.+C	675,00	22,50	30,00	30,00	30,00	1.315,44	328,86	1.644,30	14	14	U.T.E.S-8: URBANIZADOR	100,000000%	1.315,44	328,86
B-2b.2 V.R.P.+C	495,00	16,50	30,00	30,00	30,00	964,56	241,14	1.205,70	10	10	CALLEJA ORTIZ, SERAFÍN Y OTRA U.T.E.S-8: URBANIZADOR	80,212331% 19,787669%	773,70 190,86	193,42 47,72
TOTAL B-2b	1.170,00	39,00	30,00	30,00	30,00	2.280,00	570,00	2.850,00	24				2.280,00	570,00

RELACIÓN DE FINCAS RESULTANTES Y ADJUDICATARIOS

FINCAS ADJUDICADAS	SUPERFICIE		FRENTE	FONDO		APROVECHAMIENTO			Nº VIVIENDAS V.R.P. V.L.	TITULAR ADJUDICATARIO		DERECHOS ADJUDICADOS %	APROVECHAMIENTO ADJUDICADO	
	M2	M	M	M	M	M2 (R)	M2 (C)	M2 TOTAL		PROPIETARIO	Nº		M2 (R)	M2 (C)
B-3a.1	614,75	24,59	25,00			1.701,05	0,00	1.701,05	18	AYUNTAMIENTO DE BURGOS	3	0,63077%	10,82	0,00
V.L.										JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN – DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS.	12			
										SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO SUELO DE DOMINIO PÚBLICO AFECTO AL SERVICIO FERROVIARIO	13	29,594165%	503,41	0,00
										SISTEMAS GENERALES: AYUNTAMIENTO	14	45,407199%	772,40	0,00
												24,362559%	414,42	0,00
B-3a.2	412,50	16,50	25,00			1.141,52	0,00	1.141,52	12	ARROYO DEL SAUCE. S.L.	2	39,132760%	446,71	0,00
V.L.										FERNÁNDEZ GÓMEZ JOSÉ Mº Y OTROS	5	2,968038%	33,88	0,00
										GUTIÉRREZ GONZÁLEZ, ANTONIO Y OTROS	7	0,781714%	8,92	0,00
										ORTIZ PÉREZ MIGUEL Y OTRA	11	7,110420%	81,17	0,00
										SISTEMAS GENERALES: AYUNTAMIENTO	14	50,007068%	570,84	0,00
B-3a.3	610,25	24,41	25,00			1.688,93	0,00	1.688,93	18	GIL RODRÍGUEZ JUAN J. Y OTROS	6	13,127775%	221,72	0,00
V.L.										U.T.E.S-8: URBANIZADOR	16	86,872225%	1.467,21	0,00
TOTAL B-3a	1.637,50	65,50	30,00			4.531,50	0,00	4.531,50	48				4.531,50	0,00
B-3b.1	487,50	19,50	25,00			1.422,02	0,00	1.422,02	15	U.T.E.S-8: URBANIZADOR	16	100,000000%	1.422,02	0,00
V.R.P.														
B-3b.2	412,50	16,50	25,00			1.203,24	0,00	1.203,24	13	GIL RODRÍGUEZ JUAN J. Y OTROS	6	7,897200%	95,02	0,00
V.R.P.										U.T.E.S-8: URBANIZADOR	16	92,102800%	1.108,22	0,00
B-3b.3	412,50	16,50	25,00			1.203,24	0,00	1.203,24	13	ORTIZ PÉREZ MIGUEL Y OTRA	11	2,891011%	34,79	0,00
V.R.P.										AYUNTAMIENTO DE BURGOS: CESIÓN 10%	15	76,032486%	914,85	0,00
										U.T.E.S-8: URBANIZADOR	16	21,076503%	253,60	0,00
TOTAL B-3b	1.312,50	52,50	30,00			3.828,50	0,00	3.828,50	40				3.828,50	0,00
B-4	1.475,00					2.850,00	1.045,00	3.895,00	24	AYUNTAMIENTO DE BURGOS	3	45,195111%	1.288,06	472,29
V.L.+C										AYUNTAMIENTO DE BURGOS: CESIÓN 10%	15	54,804889%	1.561,94	572,71
TOTAL B-4	1.475,00					2.850,00	1.045,00	3.895,00	24				2.850,00	1.045,00
B-5a	1.076,00					1.330,00	0,00	1.330,00	10	ARRANZ ACINAS CONSTRUCTORA SOCIAL, S.A.	1	3,766917%	50,10	0,00
V.L.										INMOBILIARIA RÍO VENA, S.A.	8	96,233083%	1.279,90	0,00
B-5b	870,00					760,00	0,00	760,00	6	ARRANZ ACINAS CONSTRUCTORA SOCIAL, S.A.	1	1,728947%	13,14	0,00
V.L.										INMOBILIARIA RÍO VENA, S.A.	8	98,271053%	746,86	0,00
TOTAL B-5	1.946,00					2.090,00	0,00	2.090,00	16				2.090,00	0,00

RELACIÓN DE FINCAS RESULTANTES Y ADJUDICATARIOS

FINCAS ADJUDICADAS	SUPERFICIE		FRENTE	FONDO		APROVECHAMIENTO			Nº VIVIENDAS V.R.P. V.L.	TITULAR ADJUDICATARIO PROPIETARIO	DERECHOS ADJUDICADOS %	APROVECHAMIENTO ADJUDICADO	
	M2	M	M	M	M	M2 (R)	M2 (C)	M2 TOTAL				M2 (R)	M2 (C)
E EQUIPAMIENTO CONTINGENCIA	6.099,00					0,00	0	0		3 AYUNTAMIENTO DE BURGOS	100,00000000%	0	0
E-L ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	6.486,00					0,00	0	0		3 AYUNTAMIENTO DE BURGOS	100,00000000%	0	0
RED VIARIA RED VIARIA APARCAMIENTOS	27.944,00					0,00	0	0		3 AYUNTAMIENTO DE BURGOS	100,00000000%	0	0
TOTAL SECTOR						26.220,00	4.275,00	30.495,00	96	168		26.220,00	4.275,00

16. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL														
Nº DE TITULAR	IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO	TIPO	APROVECHAMIENTO REAL	COEF. HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	% SOBRE GASTOS DE URBANIZACIÓN	PAGO DE LA URBANIZACIÓN EN BASE AL PRECIO DE OFERTA PARA CADA TIPO DE USO	PAGO DE URBANIZACIÓN (M2 APROVECHAMIENTO REAL O METÁLICO)	FINCA	APROVECHAMIENTO ADJUDICADO POR TIPOS DE PARCELAS	CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN POR PARCELA	IMPORTE EN CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL POR PARCELA	INDEMNIZACIONES	TOTAL CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL
						PARCIAL	EUROS	M2		M2			Euros	
1	ARRANZ ACINAS CONSTRUCTORA SOCIAL, S.A.	VRP	52,55	0,75	39,41	0,155242%	12.943,79	METÁLICO	B-3b.1	52,55	0,155242%	8.298,85		
		V.L.o V.L.+C	122,61	1,00	122,61	0,482976%	21.173,68	METÁLICO	B-3b.1	13,14	0,051747%	2.766,28		
									B-3a.1	46,24	0,182126%	9.735,96		
									B-5a	50,10	0,197344%	10.549,51		
						0,638219%	34.117,47		B-5b	13,14	0,051759%	2.766,88		34.117,47
2	ARROYO DEL SAUCE, S.L.	VRP	288,02	0,75	216,02	0,850900%	70.946,28	288,02		0,00		0,00		
		V.L.o V.L.+C	672,06	1,00	672,06	2,647243%	116.055,13	225,35	B-3a.2	446,71	3,498143%	0,00		178.369,97
						3,498143%	187.001,40					0,00		-178.369,97
3	AYUNTAMIENTO DE BURGOS	VRP	1.142,00	0,75	856,50	3,373773%	281.298,33	1.142,00		0,00		0,00		
		V.L.o V.L.+C	2.664,68	1,00	2.664,68	10,496183%	460.152,60	893,51	B-3a.1	10,82	0,084731%	0,00		
									B-4	1.760,35	13,785225%	0,00		0,00
						13,869956%	741.450,93							
4	CALLEJA ORTIZ, SERAFÍN Y OTRA	VRP	773,70	0,75	580,27	2,285698%	190.576,81	METÁLICO	B-2b.2	773,70	2,285698%	122.187,31		
		V.L.o V.L.+C	1.805,29	1,00	1.805,29	7,111059%	311.748,80	METÁLICO	B-2b.2	193,42	0,761899%	40.729,10		
									B-3a.3	1.611,87	6,349160%	339.409,20		502.325,61
						9,396757%	502.325,61							
5	FERNÁNDEZ GÓMEZ JOSÉ Mª Y	VRP	21,85	0,75	16,38	0,064537%	5.380,95	21,85		0,00		0,00		
		V.L.o V.L.+C	50,97	1,00	50,97	0,200781%	8.802,24	17,09	B-3a.2	33,88	0,265318%	0,00	20.051,12	-20.051,12
						0,265318%	14.183,19							
6	GIL RODRÍGUEZ JUAN J. Y OTROS	VRP	95,02	0,75	71,27	0,280721%	23.405,93	METÁLICO	B-3b.2	95,02	0,280721%	15.006,59		
		V.L.o V.L.+C	221,72	1,00	221,72	0,873354%	38.287,82	METÁLICO	B-3a.3	221,72	0,873354%	46.687,17		
						1,154075%	61.693,76						360.234,49	-298.540,73
7	GUTIÉRREZ GONZÁLEZ, ANTONIO Y OTROS	VRP	5,75	0,75	4,32	0,016998%	1.417,22	5,75		0,00		0,00		
		V.L.o V.L.+C	13,42	1,00	13,42	0,052881%	2.318,31	4,50	B-3a.2	8,92	0,069879%	0,00		0,00
						0,069879%	3.735,53							0,00

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL														
Nº DE TITULAR	IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO	TIPO	APROVECHAMIENTO REAL	COEF.HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	% SOBRE GASTOS DE URBANIZACIÓN	PAGO DE LA URBANIZACIÓN EN BASE AL PRECIO DE OFERTA PARA CADA TIPO DE USO	PAGO DE URBANIZACIÓN (M2 APROVECHAMIENTO REAL O METÁLICO)	FINCA	APROVECHAMIENTO ADJUDICADO POR TIPOS DE PARCELAS	CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN POR PARCELA	IMPORTE EN CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL POR PARCELA	INDEMNIZACIONES	TOTAL CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL
8	INMOBILIARIA RÍO VENA, S.A.	VRP V.L.o V.L.+C	1.342,38 3.132,21	0,75 1,00	1.006,78 3.132,21	3,965729% 12,337822%	330.654,38 540.890,08	METÁLICO METÁLICO	B-1b.1 B-1b.1 B-1a.1 B-5a B-5b	1.342,38 335,59 769,86 1.279,90 746,86	3,965729% 1,321910% 3,032484% 5,041539% 2,941889%	211.997,30 70.665,77 162.108,54 269.507,28 157.265,57		871.544,46
9	MIÑÓN PARDO HILARIA	VRP V.L.o V.L.+C	573,74 1.338,72	0,75 1,00	430,30 1.338,72	1,694966% 5,273226%	141.322,79 231.178,22	573,74 448,89	B-2a.1	0,00 889,83	0,00 0,00	0,00 0,00		0,00
10	MARTÍN VARONA ELÍAS	VRP V.L.o V.L.+C	142,90 333,43	0,75 1,00	107,17 333,43	0,422154% 1,313369%	35.198,37 57.578,10	METÁLICO METÁLICO	B-1b.2 B-1b.2 B-1a.2	142,90 35,72 297,70	0,422154% 0,140718% 1,172651%	22.567,25 7.522,42 62.686,81		92.776,47
11	ORTIZ PÉREZ MIGUEL Y OTRA	VRP V.L.o V.L.+C	34,79 81,17	0,75 1,00	26,09 81,17	0,102766% 0,319716%	8.568,41 14.016,35	METÁLICO METÁLICO	B-3b.3 B-3a.2	34,79 81,17	0,102766% 0,319716%	5.493,59 17.091,17		22.584,76
12	JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN –	VRP V.L.o V.L.+C	324,59 757,37	0,75 1,00	243,44 757,37	0,958914% 2,983288%	79.952,31 130.787,35	324,59 253,96	B-3a.1	0,00 503,41	0,00 3,942203%	0,00 0,00		0,00
13	SUELO DE DOMINIO PÚBLICO AFECTO AL SERVICIO FERROVIARIO	VRP V.L.o V.L.+C	498,02 1.162,06	0,75 1,00	373,52 1.162,06	1,471290% 4,577347%	122.673,18 200.670,88	498,02 389,65	B-3a.1	0,00 772,40	0,00 6,048637%	0,00 0,00		0,00
14	SISTEMAS GENERALES: AYUNTAMIENTO	VRP V.L.o V.L.+C	2.938,35 6.856,15	0,75 1,00	2.203,76 6.856,15	8,680638% 27,006429%	723.773,92 1.183.961,71	2.938,35 2.298,97	B-1a.2 B-2a.1 B-2a.2 B-3a.1 B-3a.2	0,00 917,41 315,94 2.338,56 414,42 570,84	0,00 7,184235% 2,474114% 18,313196% 3,245307% 4,470215%	0,00 0,00 0,00 0,00 0,00		0,00

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DEL
SECTOR S8 DEL PGOU DE BURGOS "FUENTECILLAS II"

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL														
Nº DE TITULAR	IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO	TIPO	APROVECHAMIENTO REAL	COEF. HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	% SOBRE GASTOS DE URBANIZACIÓN	PAGO DE LA URBANIZACIÓN EN BASE AL PRECIO DE OFERTA PARA CADA TIPO DE USO	PAGO DE URBANIZACIÓN (M2 APROVECHAMIENTO REAL O METÁLICO)	FINCA	APROVECHAMIENTO ADJUDICADO POR TIPOS DE PARCELAS	CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN POR PARCELA	IMPORTE EN CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL POR PARCELA	INDEMNIZACIONES	TOTAL CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO PRIVADO														
15	AYUNTAMIENTO DE BURGOS: CESIÓN 10%	V.L.o V.L.+C VRP	2.134,65 914,85	1,00 0,75	2.134,65 686,14	0,00000000% 0,00000000%			B-3b.3 B-4	914,85 2.134,65	0,00000000% 0,00000000%	0,00 0,00		
16	U.T.E.S-8: URBANIZADOR	V.L.o V.L.+C VRP	0,00	1,00 0,75		0,00000000%		5.792,32	B-1b.1 B-1b.2 B-2b.1 B-2b.2 B-3b.1 B-3b.2 B-3b.3 B-1a.1 B-1b.1 B-1b.2 B-2a.3 B-2b.1 B-2b.2 B-3a.3	671,19 830,99 1.315,44 190,86 1.422,02 1.108,22 253,60 1.106,92 167,80 207,75 1.205,67 328,86 47,72 1.467,21	0,00000000% 0,00000000% 0,00000000% 0,00000000% 0,00000000% 0,00000000% 0,00000000% 0,00000000% 0,00000000% 0,00000000% 0,00000000% 0,00000000% 0,00000000% 0,00000000%	165.328,01 204.688,23 324.019,18 47.013,61 350.272,42 272.976,75 62.466,75 570.060,71 86.415,42 106.988,64 620.916,49 169.361,82 24.573,58 755.609,37		3.760.690,99
TOTALES SUPERIORES														
Ajustes			0,00		0,00	100				30.495,00	100,00000000%	5.345.733,52		5.345.733,52
TOTALES			30.495,00		28.207,88	100				30.495,00	100,00000000%	5.345.733,94		5.345.733,94

17. PLANOS DEL PROYECTO

P1	PLANO DE SITUACIÓN	E:1/20.000
P2	PLANO DE EMPLAZAMIENTO SOBRE PLANEAMIENTO	E:1/4.000
P3	PLANO DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	E: 1/1.000
P4	PLANO DE FINCAS APORTADAS	E: 1/1.000
P5	PLANO DE ORDENACIÓN.....	E: 1/1.000
P6	PLANO DE CLASIFICACIÓN Y LOCALIZAC. DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: ...	E: 1/1.000
P7	PLANO DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES	E: 1/1.000
P8	PLANO DE SUPERPOSICIÓN DE FINCAS APORTADAS Y SOLARES RESULTANTES	E: 1/1.000
P9	COPIA DEL PLANO DE EXPROPIACIONES DEL FEROCARRIL DEL AÑO 1926 CORRESPONDIENTE AL TRAMO AFECTADO EN EL SECTOR S-8	E:1/400

Burgos, enero de 2005

MBG, INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.L.

HIPÓLITO GARCÍA, ARQUITECTO, S.L.

Fdo. Miguel Méndez Ordóñez
Ingeniero de Caminos,C. y P.

Fdo. Hipólito García Urbina
Arquitecto

U.T.E. S-8

Fdo. Angel Medina Urbaneja

18. ACLARACIONES AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

18.1 INTRODUCCIÓN DE NUEVOS TITULARES: JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN Y MIGUEL ORTIZ PÉREZ

Después de la aprobación inicial de este documento y en el período de información pública, los redactores tuvieron conocimiento de la existencia de dos nuevos propietarios, que no fueron incluidos en el documento inicial, porque no se disponía de datos de registro ni de catastro sobre ellos.

Estos propietarios son:

La Junta de Castilla y León y Miguel Ortiz Pérez.

Puestos en contacto con el servicio de carreteras de la Junta de Castilla y León, nos fue aportado un plano de expropiaciones, de la carretera, que nos permitió dimensionar la superficie expropiada.

En aquellas entrevistas, solicitamos título de propiedad, proyecto de expropiación, documentación que lo acreditase, o certificado de la secretaria de la Junta, no habiendo recibido, hasta el momento, ningún documento que acredite su titularidad, si bien parece reconocida por los propietarios afectados.

Miguel Ortiz Pérez, acreditó, mediante título de propiedad y certificación registral la titularidad de la finca aportada y que en el documento inicial figuraba a nombre del Ayuntamiento de Burgos.

FE DE ERRATAS

MEMORIA

Pág.2 se suprime el fragmento de párrafo que dice: "...en los artículos 71.-, 72.-, 75.1.-, 76.-, 80.1.-, 82.-, 83.-, 84.-, 86.1.-, 87.-, 88.1.-, 89.-,.....100.-, del Reglamento de Gestión Urbanística".

Pág.17 en el apartado correspondiente a la finca a aportada 06/07-Propiedad Arroyo del Sauce, S.L., donde figura una superficie de suelo de 2.910, 00 m2 debe figurar una superficie de 457,95 m2.

Pág.45 y 46 desaparecen las referencias al Reglamento de Gestión Urbanística.

FE DE ERRATAS

MEMORIA

Pág.2 Las referencias al Reglamento de Gestión Urbanística se hacen por haber sido aprobado el documento inicialmente cuando este reglamento estaba en vigor, y en ausencia del posteriormente aprobado Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Pág.17 en el apartado correspondiente a la finca a aportada 06/07-Propiedad Arroyo del Sauce, S.L., donde figura una superficie de suelo de 2.910, 00 m2 debe figurar una superficie de 457,95 m2.

Pág.45 y 46 Las referencias al Reglamento de Gestión Urbanística se hacen por haber sido aprobado el documento inicialmente cuando este reglamento estaba en vigor, y en ausencia del posteriormente aprobado Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.