

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

**UNIDAD DE ACTUACIÓN S-29.07.3 DEL
SECTOR S-29.07
“ANTIGUA ESTACIÓN”
DE BURGOS**

MEMORIA

Burgos, DICIEMBRE 2010

Documento Aprobación Inicial



estudio de ingeniería civil, s.l.

INDICE

MEMORIA

- 1._ CUESTIÓN PREVIA REGISTRAL
- 2._ INTRODUCCION
 - 2.1 Promotor y autores del Proyecto de Reparcelación
 - 2.2 Objeto
 - 2.3 Antecedentes
 - 2.3.1 Antecedentes administrativos y urbanísticos
 - 2.3.2 Antecedentes del estado de la propiedad del suelo
 - 2.4 Emplazamiento y descripción de la unidad reparcelable
 - 2.5 Ordenación y justificación urbanística
 - 2.6 Estructura de la propiedad
 - 2.7 Encuadre y justificación legal de la Reparcelación
 - 2.8 Sistema de Actuación y Urbanizador propuesto
 - 2.9 Definición de derechos
 - 2.10 Edificaciones e infraestructuras existentes
- 3._ PARCELAS APORTADAS Y FINCAS ORIGEN
 - 3.1 Descripción de las fincas aportadas
 - 3.2. Situación provisional de la parcela aportada R2-B
 - 3.2. Situación provisional de la parcela aportada R2-C
- 4._ VALORACIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN Y APROVECHAMIENTO
 - 4.1 Valoración de parcelas con aprovechamiento lucrativo destinadas a vivienda libre
 - 4.2 Valoración de parcelas con aprovechamiento lucrativo destinadas a equipamiento privado
 - 4.3 Valoración de parcelas con aprovechamiento lucrativo destinadas a terciario
 - 4.4 Valoración de parcelas de espacios libres y equipamientos públicos
- 5._ REPARCELACION DE FINCAS Y ADJUDICACION DE PARCELAS RESULTANTES, CARGAS, APROVECHAMIENTOS Y CESIONES
 - 5.1 SEGREGACIÓN DE PARCELAS LUCRATIVAS
 - 5.1.1 PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO CORRESPONDIENTES AL AYTO. DE BURGOS
 - 5.1.2 PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO CORRESPONDIENTES AL CONSORCIO
 - 5.1.3 PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO CORRESPONDIENTES AL AYTO. DE BURGOS CON CARÁCTER FIDUCIARIO
 - 5.2 SEGREGACIÓN DE PARCELAS DE CESIÓN MUNICIPAL
- 6._ CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL Y DETERMINACIÓN DE LA CUENTA QUE SE ATRIBUYE A CADA PARCELA
- 7._ FICHAS DE EXPROPIACIONES

FICHAS DE FINCAS APORTADAS

FICHAS DE PARCELAS RESULTANTES

PLANOS

1.- CUESTIÓN PREVIA REGISTRAL

Ficha de cumplimiento del art. 7 del RD 1093/1997 de 4 de julio sobre inscripción registral de actos urbanísticos:

El presente documento tiene la categoría de título a efectos de su inscripción registral de conformidad con el art. 7 del RD 1093/97 de 4 de Julio. En este sentido se exponen las circunstancias exigidas por este artículo:

1.- El ámbito que se plantea es definido por el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos en la redacción dada por la Modificación asociada a la Variante Ferroviaria y se configura como una unidad de actuación discontinua, la UA 29-07.3, dentro del Sector de suelo urbano no consolidado S-29.07.

La Modificación del PGOU de Burgos asociada a la Variante Ferroviaria fue definitivamente aprobada por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León por Decreto 4/2008, de 17 de enero, y publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Castilla y León el 23 de enero de 2008.

La ordenación detallada del ámbito definido por el citado planeamiento está recogida por el mismo planeamiento general.

2.- La descripción, titularidad, cargas y datos registrales de las fincas incluidas en este ámbito aparece recogida en el punto 3 de este Proyecto de Actuación, con el título “Parcelas aportadas y fincas de origen”.

3.- En atención a la existencia de 11 fincas de origen, dentro del sector, y solo inscritas registralmente 9 de ellas, sirviendo el presente documento, una vez aprobado definitivamente, como título suficiente para la inmatriculación de fincas no inscritas así como para la inscripción de las fincas de resultado.

4.- Tal y como se describe en el punto 2.3.2 del presente documento existen varias fincas aportadas que por razones temporales se encuentran aún sin desafectar, por lo que se solicita del Sr. Registrador que las fincas de resultado de su procedencia se inscriban a favor del Ayuntamiento de Burgos con carácter fiduciario y para su posterior entrega al Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria de Burgos.

5.- No existen cargas ni gravámenes inscritos sobre las fincas de origen que deban ser objeto de traslado o cancelación.

6.- No se va a mantener ninguna construcción de origen que sea incompatible con el planeamiento. No existiendo a tal efecto ninguna construcción que sea disconforme con el planeamiento ni que resulte declarada fuera de ordenación.

7.- Las fincas de resultado formadas en virtud de este proyecto de equidistribución aparecen recogidas en el punto 5 con el título “REPARCELACIÓN DE FINCAS Y ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES, CARGAS, APROVECHAMIENTOS Y CESIONES”.

8.- La determinación de la cuota atribuible a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación del proyecto de equidistribución, aparece recogida en cada una de las fichas contenidas en el proyecto.

9.- La adjudicación de las fincas de resultado a los titulares correspondientes, se observa en el punto 5 del proyecto.

10.- La relación de propietarios y sus circunstancias personales aparece descrita en el punto 2.6 de este proyecto, y además se refleja en los títulos registrales, escrituras, y demás documentos adjuntos al proyecto. Se trata de un sistema de expropiación, siendo el Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria de Burgos quien encarga la redacción de este proyecto.

11.- Los planos de las fincas de resultado se adjuntan al final de la memoria descrita a continuación.

2.- INTRODUCCIÓN

2.1.- PROMOTOR Y AUTORES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Es promotor del presente Proyecto de Reparcelación el Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria de Burgos, entidad constituida por escritura otorgada por el Ayuntamiento de Burgos, la Caja de Ahorros Municipal de Burgos y la Caja de Ahorros del Circulo Católico de Burgos ante el Notario Don Juan Manuel de Palacios Gil de Antuñano, el 5 de marzo de 2003, con CIF P-0900750-A, con domicilio en la Plaza de la Libertad s/n (Casa Cordon) de Burgos, y representada por su Consejero Delegado, Don Francisco Javier Lacalle Lacalle.

Esta entidad instrumental de la Administración Urbanística Municipal, dotada de personalidad jurídica pública propia e independiente, ostenta entre sus fines generales de interés público y urbanístico, la gestión de los terrenos y activos patrimoniales desafectados del uso ferroviario liberado por ADIF.

Para tales fines, y como establecen sus Estatutos en el art 2º.2 puede realizar cuantos contratos jurídicos sean necesarios a fin de llevar a cabo las actividades incluidas en su objeto, razón por la cual ha recurrido a la colaboración profesional de un equipo redactor.

La redacción de este documento ha sido encomendada al Estudio de Ingeniería Civil S.L (EIC), con despacho profesional en la calle Virgen del Manzano nº 22 1º de Burgos. Forman parte del equipo redactor el estudio de Arquitectura de Jesús Serna, que tiene el domicilio en Burgos, c/ Vitoria 17, Apto. 901 y Don Alejandro Ruiz de Landa, Licenciado en Derecho y Técnico Urbanista.

2.2.- OBJETO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El presente Proyecto de Reparcelación tiene por objeto concretar, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante, LUCYL), en los artículos 245 a 249 y 253 del decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (del Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 (en adelante RUCYL) y en el Proyecto de Actuación del Sector S-29.07 Antigua Estación de Burgos del PGOU de Burgos, la adjudicación de las parcelas resultantes del proceso de reparcelación a los propietarios afectados y la cesión de los terrenos destinados a Sistemas Generales y demás dotaciones urbanísticas públicas al Excmo. Ayuntamiento de Burgos en la Unidad de Actuación S-29.07.3.

2.3.- ANTECEDENTES

2.3.1 ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS Y URBANÍSTICOS

La presente reparcelación tiene su primer origen en el Plan General de Burgos de 1999 y su posterior adaptación a la LUCYL donde los terrenos objeto de esta Reparcelación se encontraban delimitados por el Área de Planeamiento Remitido APR. 29.01, que trasladaba la ordenación detallada del mismo a la elaboración y aprobación de un Plan Especial.

El Plan Especial de la Estación, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 2003, dividía su desarrollo en tres Unidades de Actuación, la UA-29.01-1 ya ejecutada, y las UA-29.01-2 y UA-29.01.3 .

Con fecha de 17 de enero de 2008 se aprobó definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos asociada a la Variante Ferroviaria, que ha modificado el anterior APR 29.01 (PERI de la Estación) en el ámbito de dos de sus antiguas unidades de actuación, la 29.01.02 y 29.01.03, manteniendo las intervenciones realizadas como suelo urbano consolidado en la 29.01.01.

Posteriormente, con fecha de 19 de mayo de 2009, se aprobó definitivamente el Proyecto de Actuación del Sector S-29.07 denominado “Antigua Estación de Burgos” con el objeto de programar técnica y económicamente la ejecución de las determinaciones de Planeamiento establecidas por la Modificación Puntual, con ordenación detallada, del Plan General de Burgos Asociada a la Variante Ferroviaria, en la que se delimita el Sector discontinuo S-29.07.

Con fecha de 18 de diciembre de 2009 se aprueba definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Burgos el “Estudio de Detalle en el sector S-29.07 para ampliación de ámbitos de situación de aparcamientos subterráneos y reordenación de volúmenes de la UA-29.07.02” que tiene como finalidad en lo que a la presente Unidad de Actuación se refiere, en una reducción de la reserva de plazas de aparcamiento y la definición de cuatro ámbitos posibles para el emplazamiento de aparcamientos subterráneos sin carácter prescriptivo.

2.3.2 ANTECEDENTES DEL ESTADO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Por otro lado hay que referirse también a los antecedentes de la desafectación de los terrenos ferroviarios:

Con fecha de 13 de enero de 1998, el Ministerio de Fomento, la Comunidad Autónoma de Castilla y León, el Ayuntamiento de Burgos y RENFE suscribieron el “Convenio para la construcción de la variante ferroviaria de Burgos”. Igualmente, y con la misma fecha, se suscribió entre el Ayuntamiento de Burgos y RENFE un convenio para la transmisión al Ayuntamiento de Burgos, mediante expropiación forzosa, de los suelos liberados por la puesta en servicio de la variante ferroviaria de Burgos.

Con el fin de concretar y desarrollar el contenido del último de los convenios citados, con fecha de 31 de octubre de 2001, el Ayuntamiento de Burgos y RENFE suscribieron un Protocolo adicional al mismo, fijando en su cláusula tercera el justiprecio por mutuo acuerdo a abonar a RENFE por el Ayuntamiento de Burgos.

Posteriormente, el Consejo de Administración del ADIF, en reunión celebrada el día 25 de septiembre de 2009 acordó declarar la innecesariedad para la prestación del servicio ferroviario de la finca R2-A.

Que con fecha de 4 de febrero de 2010 el Ayuntamiento de Burgos, el Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria y el ADIF firma el “Acta de fijación de justiprecio, ocupación y pago 11/09, parcela entre los Km. 369/166 al 370/087, correspondiente al antiguo recinto ferroviario de la Estación de Burgos, cerrado al tráfico como consecuencia de la entrada en servicio de la nueva variante ferroviaria en Burgos”. Mediante dicho acto se transmite mediante expropiación forzosa al Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria como beneficiario de la expropiación realizada por el Ayuntamiento de Burgos la finca aportada R2-A.

Sin embargo a día de hoy una parte de la actuación de reparcelación que nos ocupa se encuentra sin desafectar. La contraprestación determinante de la percepción de esos suelos por el Ayuntamiento de Burgos y finalmente por el Consorcio está cumplida a la vista de que se ha ejecutado la variante ferroviaria, sin embargo está pendiente de cumplimentar una serie de requisitos que permitan desafectar y formalizar el acta de ocupación de esos suelos que son meramente ejecución material, bien porque es necesario trasladar el centro de transformación a otro lado o las oficinas de correos buscar asimismo nueva ubicación.

Es conveniente resaltar que no se trata de circunstancias administrativas, es decir no se trata de circunstancias que afecten al núcleo de los acuerdos adoptados por ADIF y el Ayuntamiento de Burgos sino que se trata de circunstancias al margen de dichos acuerdos pero que dada la relevancia infraestructural de dichos equipamientos, que no se pueden desmantelar de la noche a la mañana, puesto que ello requiere de una dotación sustitutiva, y mientras esa dotación sustitutiva no se ejecute, no pueden dejar de prestar el servicio en la ubicación de la antigua estación ferroviaria.

Por lo tanto únicamente están pendientes de ejecutar las dotaciones alternativas que permitan sustituir las actuales y en el momento en que se produzca esa situación se firmarán las actas de pago y ocupación que perfeccionen el objeto de los convenios y el protocolo.

Mientras no se resuelvan los problemas expuestos, la presente reparcelación no se podrá completar en una única fase sino que se urbanizará de manera diferida mediante dos fases de urbanización separadas, una de ellas es discontinua y está diferida en el tiempo porque todavía esta sin desafectar (subestación

eléctrica y zona de correos y edificio antigua estación) y asimismo, los efectos jurídicos de la presente reparcelación se producen en fases, una de efecto inmediato, que es la de los suelos aportados por el Consorcio, y otra de efecto diferido, en la cual, el perfeccionamiento de los efectos jurídicos de la reparcelación se producirán cuando se desafecte el suelo ocupado por la subestación eléctrica y la zona de correos y se materialice su correspondiente acta de ocupación y se produzca por lo tanto la transmisión de esos suelos al Consorcio.

Para concluir este apartado de antecedentes y sin perjuicio de tratar más adelante los aspectos del documento relativos a la situación jurídica de las fincas afectadas por este proyecto de reparcelación, hay que dejar aclarados en este punto los siguientes extremos:

1.- El Proyecto de Reparcelación afecta a 95.716 metros cuadrados de superficie. Una parte importante de la superficie incluida en este Proyecto de Reparcelación fue incluida en el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Burgos, el Ministerio de Fomento y Renfe (hoy ADIF), en virtud del cual, el Ayuntamiento de Burgos, el Ministerio de Fomento y Renfe asumieron unos compromisos sobre los terrenos liberados por la entrada en servicio de la variante ferroviaria.

2.- De estos, 79.482 metros cuadrados, que provienen de una finca de 102.548 metros cuadrados, han sido transmitidos al Ayuntamiento de Burgos una vez declarada su innecesariedad para el servicio público ferroviario y suscrito con fecha de 4 de febrero de 2010, el acta de ocupación y pago fruto de dicho Convenio. Esta superficie se corresponde con la parcela aportada nº R2-A del Proyecto de Reparcelación.

3.- Otros 7.453 metros cuadrados provienen de varias fincas obtenidas anteriormente y se corresponden con las parcelas aportadas E3a, E3b, E6b, VIA 4, E4a, C/ CARMEN 1, C/ CARMEN 2 y R1.

4.- Los restantes 8.781 metros cuadrados, aunque incluidos en el mismo Convenio de referencia, están aun pendientes de transmitir al Ayuntamiento de Burgos, se encuentran en esta situación por concurrir respecto de ellos la doble incidencia de no estar incluidos en la declaración de su innecesariedad para el servicio público ferroviario antes citada, y lógicamente, a expensas de concluir para ellos la firma de la correspondiente acta de ocupación y pago establecida en el Convenio por estar afectados aun como subestación eléctrica y como zona de correos. Esta superficie se corresponde con las parcelas aportadas nº R2-B y R2-C del Proyecto de Reparcelación.

Cumplido completamente el objeto del Convenio en la parte correspondiente a las obligaciones asumidas por el Ayuntamiento de Burgos, sólo lo ha sido parcialmente en lo correspondiente a las obligaciones asumidas por el ADIF.

Las dos situaciones jurídicas descritas hacen necesario distinguir un diferente tratamiento en la adjudicación del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los suelos integrados en la unidad de actuación 29.07.3, a sabiendas de que todo el aprovechamiento incluido en ella le correspondería al Ayuntamiento de Burgos (Consortio) en virtud del Convenio ya citado suscrito con el Ministerio de Fomento y RENFE, una vez cumplimentadas y plenamente satisfechas las obligaciones contraídas por el Ayuntamiento reconocidas en él.

En consecuencia, de la totalidad del aprovechamiento correspondiente al Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria de Burgos en la Unidad, 67.376,60 metros cuadrados se adjudican a éste de forma directa en este documento, los correspondientes a la situación descrita al número 2 y número 3, y 8.309,05 metros cuadrados se adjudicarán al Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria de Burgos de forma diferida, al tiempo de la firma del Acta de ocupación correspondiente. Pero entre tanto se suscriben dichas actas y a efectos puramente formales, dichos aprovechamientos correspondientes se reconocerán al Ayuntamiento con carácter fiduciario para su posterior entrega al Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria, derecho municipal derivado de un Convenio ya cumplido y satisfecho en lo concerniente a las obligaciones contraídas por el Ayuntamiento, cuya materialización a su favor no se puede realizar en este documento por estar pendiente de cumplimiento y satisfacción una parte de las obligaciones contraídas por Adif con el Ayuntamiento de Burgos.

2.4.- EMPLAZAMIENTO Y DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE

El Sector S-29.07 de la Antigua Estación de Burgos se divide a efectos de su gestión urbanística en tres Unidades de Actuación, la 29.07.1, la 29.07.2 y la 29.07.3, de la cual el presente Proyecto de Reparcelación se ocupa.

La superficie y aprovechamiento de las diferentes Unidades de Actuación del Sector es la siguiente:

UNIDAD DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL
29.07.1	79.998 m ²	81.659 m ²
29.07.2	69.376 m ²	61.775 m ²
29.07.3	95.716 m ²	83.825 m ²
TOTAL	245.090 m ²	227.259 m ²

La Unidad de Actuación 29.07.3 ,objeto del presente Proyecto de Reparcelación ,es de carácter discontinuo y abarca la pequeña franja de líneas férreas delimitadas por el Proyecto de Actuación en la Zona Oeste, junto al solar de la Compañía Logística de Hidrocarburos S.A. (zona A) y gran parte de la

zona denominada como Zona Centro (zona B), que abarca la antigua estación de tren y su entorno de antiguas vías que lo atraviesa de este a oeste.

La superficie de dichas zonas es la siguiente:

ZONA	SUPERFICIE
29.07.3 A	1.742 m ²
29.07.3 B	93.974 m ²

2.5.- ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

El vigente PGOU de Burgos, más en concreto, su modificación con ordenación detallada, aprobada por Decreto 4/2008, del Plan General de Ordenación Urbana asociada a la Variante Ferroviaria contiene las determinaciones para el Planeamiento, la gestión y ejecución del Sector S.29.07.

FICHA DEL SECTOR:

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DENOMINACIÓN:	Antigua Estación	S -29.07
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	5 de la Modificación y S29.07 de O.D.	HOJA Nº :

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan General
PLAZO PARA SU DESARROLLO: (OD)	Conforme normativa vigente
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Pública
SISTEMA DE ACTUACIÓN INDICATIVO:	Expropiación/Concurrencia
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (S _N + S _{GI} + S _{GE} + S _{GA}): (OG)	245.090 m².
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _N): (OG)	227.356 m².

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:

USO PREDOMINANTE: (OG)	Residencial
USOS PROHIBIDOS: (OG)	Industrial
USOS COMPATIBLES: (OG)	Resto
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (S _{GI}): (OG)	
Viario	17.734 m².
Equipamiento	--- m².
Espacios libres	--- m².
TOTAL	17.734 m².
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (S _{GE}): (OG)	--- m².
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR (S _{GA}): (OG)	--- m².
INTENSIDAD DEL USO CARACTERÍSTICO MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR	
SISTEMAS GENERALES: (OG)	1,00 m²/m².
EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL (e _m): (OG)	227.259 m².
DENSIDAD MÁXIMA: (OG)	70 viv/ha.
INDICE DE VARIEDAD DE USO (%mín·em): (OG)	> 41% Terciario (T); > 2% Eq. Priv. (EQ P)
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (OG)	5,73% VRP
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:	1.233 VL + 137 VRP = 1.370 viv.
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE: (OD)	Según plano de calificación de O.D.

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA CADA USO: (OD)				
RC = 1,00	RU = 1,25	R VRP = 0,50	T = 1,00	EQ P = 0,50
EL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR CON LOS SUELOS DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS PARA SU OBTENCIÓN ES DE: (OD) AM = 1,146014				

OBSERVACIONES:

Los propietarios del sector deberán correr con los gastos de urbanización y los de la obtención de los terrenos necesarios para la conexión de los servicios del sector con los sistemas generales y servicios urbanísticos existentes, así como para su ampliación o refuerzo, de forma que se asegure su correcto funcionamiento, en función de las características del sector y de las condiciones establecidas en el planeamiento. (OG)

El sector tiene una reducción de 926 plazas de estacionamiento de uso público por aplicación del artículo 104 del RUCyL. Sin carácter prescriptivo se podrá promover la construcción de aparcamientos subterráneos con emplazamientos posibles bajo el Eje Cívico, el espacio libre S-29.07-EL.02, el espacio libre S-29.07-EL.10, o los espacios libres S-29.07-EL.05, S-29.07-EL.06, S-29.07-EL.07 y S-29.07-EL.08, con el número de plazas que se estime necesario. (OD)

El Proyecto de Actuación podrá ajustar la superficie del ámbito en +, - 5%, sin excluir terrenos incluidos por la ordenación y, manteniendo fija la edificabilidad máxima total. (OD)

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Creación de un tejido urbano que estructure y cosa la ciudad como consecuencia del desmantelamiento de las instalaciones ferroviarias (debido al nuevo trazado ferroviario por el norte de la ciudad)

Creación de un viario tipo bulvar sobre los terrenos liberados de las vías del ferrocarril.

Desmantelamiento de las instalaciones de distribución de hidrocarburos de CLH para en los terrenos liberados extender las instalaciones del Campus universitario.

Incorporación de las traseras del Hospital de la Concepción como espacio libre local abierto al Eje Cívico, contemplando la posibilidad de ejecutar en su subsuelo un aparcamiento de titularidad y uso público. Traslado del aprovechamiento anteriormente asignado a este espacio a las inmediaciones del Hospital del Rey (zona de equipamiento universitario), permitiendo únicamente 2.000 m² lucrativos adosados al edificio histórico (se trasladan 6.000 m² de los 8.000 m² que se podían ejecutar en las traseras), previa redacción de un Estudio de Detalle. (OD)

(OG): determinación de ordenación general / (OD): determinación de ordenación detallada / (OGp): determinación de ordenación general potestativa.

Se recoge a continuación una tabla con los distintos usos del suelo, su superficie, aprovechamiento y número de viviendas:

CALIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE DE SUELO	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	NÚMERO DE VIVIENDAS
RESIDENCIAL LIBRE	16.758	34.925,00	1	34.925,00	440
TERCIARIO	11.025	44.037,00	1	44.037,00	
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	3.630				
EQUIPAMIENTO PRIVADO	2.431	4.863,00	0,5	2.431,50	
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	14.822				
VIARIO	29.316				
SSGG COMUNICACIONES	17.734				

TOTAL	95.716	83.825,00		81.393,50	440
-------	--------	-----------	--	-----------	-----

Edificabilidad Media: 0,8503646

Edificabilidad Patrimonializable: 0,765328

TABLA RESULTANTE DEL PROYECTO DE ACTUACION MODIFICADA POR EL ESTUDIO DE DETALLE

[illegible]

2.6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Dentro de la UA 29.07.3 existen tres afectados por la Reparcelación, el Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria, el Ayuntamiento de Burgos y el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

La determinación de datos de las parcelas aportadas, propietarios y superficies actuales es como sigue:

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	PORCENTAJE
E3- a	Ayuntamiento	106,00	0,11074%
E3- b	Ayuntamiento	1.054,60	1,10180%
E6- b	Ayuntamiento	1.102,80	1,15216%
VIA 4	Ayuntamiento	1.482,72	1,54908%
E4- a	Consorcio	1.574,88	1,64537%
c/Carmen 1	Consorcio	141,00	0,14731%
c/Carmen 2	Consorcio	249,00	0,26014%
R-1	Consorcio	1.742,00	1,81997%
R2-A	Consorcio	79.482,00	83,03941%
R2-B	ADIF	6.185,00	6,46183%
R2-C	ADIF	2.596,00	2,71219%
TOTAL		95.716,00	100,00000%

Las circunstancias personales de los citados propietarios de fincas incluidas en la UA 29.07.3 son:

- **CONSORCIO PARA LA GESTIÓN DE LA VARIANTE FERROVIARIA**, con domicilio en la Plaza de la libertad s/n 09004 de Burgos, con CIF P-0900750-A y representado por su Consejero Delegado, Don Francisco Javier Lacalle Lacalle.
- **AYUNTAMIENTO DE BURGOS**, con domicilio en la Plaza Mayor, 09003, de Burgos y representada por su Alcalde, Don Juan Carlos Aparicio Pérez.
- **ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS ADIF**, con CIF nº Q2801660H, representada por el Don José María Paternina Somoza, con domicilio en la calle Legión VII nº 5, 24003 de León.

2.7.- ENCUADRE Y JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA REPARCELACIÓN

El presente Proyecto de Reparcelación se redacta al amparo de la legislación vigente, (que corresponde a la LUCyL) con sus sucesivas modificaciones.

Asimismo es de aplicación el RUCyL, de acuerdo con su texto modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCYL el 17 de julio de 2009 y en vigor desde el 17 de agosto de 2009.

Por otro lado, se han venido sucediendo cambios importantes en el marco legislativo vigente en materia urbanística y que básicamente se refieren al Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo (en adelante LS 2/2008) y a la ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (en adelante Ley 4/2008).

Concretamente, en la Reparcelación son de aplicación los artículos 89.1 a) de la LUCYL, y 244 y siguientes del RUCYL.

Cuando los Proyectos de Actuación no contengan las determinaciones completas sobre reparcelación definidas en los artículos 245 a 249 del RUCYL, el urbanizador deberá elaborar y presentar ante el Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación que las complete.

2.8.- SISTEMA DE ACTUACIÓN Y URBANIZADOR PROPUESTO

El sistema de actuación propuesto por el Proyecto de Actuación del Sector S.29.07 es el de **Expropiación**.

Dicho Sistema de Actuación se encuentra regulado en los artículos 277 y siguientes del RUCYL, y aunque en el artículo 281 del RUCYL se indica que la elección del sistema de Expropiación otorga la condición de urbanizador a la Administración expropiante, en este caso el Ayuntamiento de Burgos, el artículo 283 del RUCYL prevé que la Administración expropiante pueda conceder la condición de urbanizador a cualquier persona física y jurídica que asume la posición de beneficiario de la expropiación y como ente consorciado y mediante el acuerdo constitutivo del mismo, ha otorgado al Consorcio una doble enmienda: la iniciativa en la gestión de su objeto, y la de urbanizador del mismo. Y para el más eficaz cumplimiento de estos objetivos y a los efectos de llevarlo a cabo se declaró en el Proyecto de Actuación al Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria de Burgos beneficiario de la expropiación.

2.9.- DEFINICIÓN DE LOS DERECHOS

Para determinar la titularidad de las fincas se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Se dará prioridad a los titulares que consten 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 que 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 de propiedad, el cual se incluye en el apartado – Fincas aportadas -.

- Cuando el presunto propietario no disponga de **inscripción registral ni de título** de propiedad, aportará, al menos, documento privado o documento de hijuelas acompañado de certificado catastral de la finca. La titularidad le será reconocida siempre y cuando la titularidad quede plenamente acreditada.

- Cuando no exista **ninguna documentación que acredite** la titularidad de una finca o si se trata de una finca de titularidad desconocida, la resultante se adjudicará al Excmo. Ayuntamiento de Burgos con carácter fiduciario, para su posterior entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma.

- Cuando tan sólo exista certificación catastral relativa a una finca y el titular catastral no aporte ningún documento acreditativo ni la reclame como suya, se reputará como desconocido y la resultante se adjudicará al Excmo. Ayuntamiento de Burgos con carácter fiduciario, para su posterior entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma.

Cuando el titular de una finca estuviese en ignorado paradero, la resultante se adjudicará al Excmo. 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.

- Cuando 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.

En cumplimiento del artículo 246.b) y 249.1.b) del RUCYL, en el Proyecto de Reparcelación se harán constar estas circunstancias, así como cualquiera otras discrepancias entre la realidad de las fincas y los datos del Registro de la Propiedad, a los efectos de restablecer la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extraregistral.

Los derechos de los propietarios serán proporcionales al valor de las aportaciones, ya sea de terrenos como en metálico, efectuadas por cada interesado, de acuerdo con el artículo 246.a) del RUCYL.

Por otra parte, el artículo 8.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, para la Inscripción de Actos de Naturaleza Urbanística y el artículo 246.b) del RUCYL establecen que en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas prevalecerá ésta sobre aquéllos.

Es importante destacar que en la presente Reparcelación ocurre que existe una diferencia entre el título de la parcela aportada R2-A (segregación parcial de terrenos del Acta de expropiación 11/09) y su realidad física de 31,58 metros cuadrados (que se corresponden con un 0,03 % de la actuación). Analizadas las causas de esta diferencia este Proyecto de Reparcelación concluye que la superficie que consta en el título aportado proviene de una cartografía jurídica de ADIF, anterior a la actualmente vigente en el término municipal de Burgos y a los datos de topografía tomados in situ para la redacción de este mismo proyecto. Esta diferencia entre la medición de ambas cartografías está originada por la cantidad de quiebros que contienen las alineaciones que definen los límites de la UA 29.07.3. En consecuencia, este Proyecto de Reparcelación propone y adopta como superficie de la parcela R2-A la cantidad de 79.482 metros cuadrados por ser ésta la realidad física existente.

2.10.- EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

En el ámbito de esta unidad de actuación ha habido hasta hace poco un uso ferroviario, se trata de una zona en la que por lo tanto existen edificaciones vinculadas a su anterior destino ferroviario como la antigua estación del ferrocarril, almacenes o ramales ferroviarios en desuso. El edificio de la antigua estación ferroviaria y dos naves de equipamiento privado se mantienen puesto que están protegidas por el PGOU y el P.E de la estación.

El resto de las edificaciones e instalaciones existentes se encuentran desafectadas o a punto de serlo, no pueden ser conservadas, por lo que está previsto su demolición, que no dará lugar a indemnizaciones.

3.- PARCELAS APORTADAS Y FINCAS DE ORIGEN

La U.A S-29.07.3 es de carácter discontinuo y se encuentra subdividida en 2 partes denominadas S-29.07.3A y S-29.07.3B. La parte denominada S-29.07.3A se corresponde con la finca aportada R1 y la parte denominada S-29.07.3B con el resto de fincas aportadas.

A continuación se aporta un cuadro resumen de fincas aportadas:

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	REGISTRO PROPIEDAD
E3- a	Ayuntamiento	106,00	Inscrita
E3- b	Ayuntamiento	1.054,60	Inscrita
E6- b	Ayuntamiento	1.102,80	Inscrita
VIA 4	Ayuntamiento	1.482,72	Inscrita
E4- a	Consortio	1.574,88	Inscrita
c/Carmen 1	Consortio	141,00	Inscrita
c/Carmen 2	Consortio	249,00	Inscrita
R-1	Consortio	1.742,00	Inscrita
R2-A	Consortio	79.482,00	Inscrita
R2-B	ADIF	6.185,00	no inscrita
R2-C	ADIF	2.596,00	no inscrita
TOTAL		95.716,00	

3.1 DESCRIPCION DE LAS FINCAS APORTADAS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 75.3.a) de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, en el artículo 241.c) y 249.1.b) del Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio por el que se aprueban las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de la Naturaleza urbanística se describen a continuación las fincas afectadas por la Unidad de Actuación, con expresión de:

- Número de finca.
- Descripción.
- Uso.
- Titular.
- Inscripción Registral
- Referencia catastral.
- Superficie.
- Construcciones y Plantaciones.
- Linderos.

Seguidamente a la descripción de cada parcela, se acompaña en cada caso copia de la Certificación Catastral facilitada por la Gerencia Territorial de Catastro y/o de la Nota Registral de la finca que se encuentra inscrita y que ha sido facilitada por el titular o de las que ha sido posible su tenencia por facilitarlas el Registro de la Propiedad y/o por último copia del título de propiedad, o parte de él, facilitado por los propietarios. Todo ello viene a constatar y corroborar los datos expresados en la descripción recogida.

3.1.1 FINCA E3 b :

Descripción : Porción de parcela E3b, en el término municipal de Burgos, en la Unidad UA 29.01.2 del Plan Especial de la Estación, concretamente en la Unidad UA.29.01.2A de 1.054,60 metros cuadrados

Uso: Equipamiento de Contingencia.

Títular: Excmo. Ayuntamiento de Burgos

Inscripción Registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 4 de Burgos, al Tomo 3953, Libro 485, Folio 196, Finca 34343, Alta 1ª

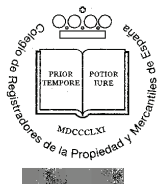
Referencia Catastral: 2075018VM4817S0001KS

Superficie: 1.054,60 m²

Afección: Integra

Construcciones:

Linderos: Al norte, Finca segregada E3 b.s; al sur, vial; al este, parcela E4 a.r y oeste, vértice.



NOTA SIMPLE INFORMATIVA J 660604

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BURGOS 4

Fecha de Emisión: CATORCE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL NUEVE

FINCA DE BURGOS Nº: 34343 IDUFIR: 09016000410610

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: PORCION de PARCELA E3b, en el término municipal de Burgos, en la Unidad UA.29.01.2 del Plan Especial de la Estación, concretamente en la Unidad UA.29.01.2A, de 1.054,60 m/2, que linda: Norte, finca segregada; Sur, VIAL de la UA.29.07.3B; Este, parcela E4a resto; y Oeste, parcela UA.29.07.3.R06, que es la parte incluida dentro del UA.29.07.3 del nuevo planeamiento, y que conformará, por agregación al Este con la colindante, la futura parcela R07. CUOTA DE PARTICIPACION en la UA-29.01.2: 0%. IMPORTE EN LA CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL: cero euros. Ref.Catastral:2075018VM4817S0001KS

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F./N.I.P.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE BURGOS, 100,0000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de adjudicación.	P0906100C /	3953	485	196	1

TITULO: CERTIFICACION ADMINISTRATIVA, EXPEDIDA EL 2-11-2004 POR JUAN-ANTONIO TORRES LIMORTE, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE BURGOS, CON EL VISTO BUENO DEL SEÑOR ALCALDE, EN LA QUE SE APROBO EL PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION 29.01.2 DEL PLAN ESPECIAL DE LA ESTACION. Y es RESTO después de una aportación a la U.A. S-29.07.1 ANTIGUA ESTACION DE BURGOS.

CARGAS

Afecta, durante cinco años, a partir del veintitrés de noviembre de dos mil cuatro, al pago de los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por liquidación complementaria de la autoliquidación.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota: NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de CATORCE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL NUEVE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



3.1.2 FINCA E4 a :

Descripción : Porción de parcela E4a, en el término municipal de Burgos, en la Unidad UA 29.01.2 del Plan Especial de la Estación, concretamente en la Unidad UA.29.01.2A de 1.574,88 metros cuadrados.

Uso: Equipamiento de Contingencia.

Títular: CONSORCIO PARA LA GESTIÓN DE LA VARIANTE FERROVIARIA DE BURGOS, con CIF P-0900750-A, con domicilio en la Plaza de la Libertad s/n de Burgos y representada por su Consejero Delegado, Don Francisco Javier Lacalle Lacalle.

Inscripción Registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 4 de Burgos, al Tomo 3953, Libro 485, Folio 197, Finca 34345, Alta 1ª

Referencia Catastral: 2075019VM4817S0001RS

Superficie: 1.574,88 m²

Afección: Integra

Construcciones:

Linderos: Al norte, finca segregada E4 a.s; al sur, vial; al este, parcela Carmen 2 y al oeste, parcela E3 br



CONSORCIO
para la Gestión de la
Variante Ferroviaria
de Burgos

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA
UNIDAD DE ACTUACIÓN S-29.07.3
DEL SECTOR S-29.07
"ANTIGUA ESTACIÓN" DE BURGOS



NOTA SIMPLE INFORMATIVA J 660605

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BURGOS 4

Fecha de Emisión: CATORCE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL NUEVE

FINCA DE BURGOS Nº: 34345 IDUFIR: 09016000410627

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: PORCION de PARCELA E4a, en el término municipal de Burgos, en la Unidad UA.29.01.2 del Plan Especial de la Estación, concretamente en la Unidad UA.29.01.2A, de 1.574,88 m/2, que linda: Norte, finca segregada; Sur, VIAL de la UA.29.07.3B; Este, parcela Carmen 2; y Oeste, parcela E3b resto, que es la parte incluida dentro del UA.29.07.3 del nuevo planeamiento, y que conformará, por agregación al Oeste con la colindante, la futura parcela R07. CUOTA DE PARTICIPACION en la UA-29.01.2: 0%. IMPORTE EN LA CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL: cero euros. Ref.Catastral:2075019VM4817S0001RS

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F./N.I.P.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CONSORCIO PARA LA GESTION DE LA VARIAN	P0900750A /	3953	485	197	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de adjudicación.					

TITULO: CERTIFICACION ADMINISTRATIVA, EXPEDIDA EL 2-11-2004 POR JUAN-ANTONIO TORRES LIMORTE, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE BURGOS, CON EL VISTO BUENO DEL SEÑOR ALCALDE, EN LA QUE SE APROBO EL PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION 29.01.2 DEL PLAN ESPECIAL DE LA ESTACION. Y es RESTO después de una aportación a la U.A. S-29.07.1 ANTIGUA ESTACION DE BURGOS.

CARGAS

CENTRO DE TRANSFORMACION: DEBERA RESERVARSE UNA SUPERFICIE DESTINADA A LA INSTALACION DE UN CENTRO DE TRANSFORMACION DE ENERGIA ELECTRIA, EN LAS CONDICIONES QUE SE DERIVEN DEL PROYECTO DE URBANIZACION DE LA UNIDAD 29.01.2.

Afecta, durante cinco años, a partir del veintitrés de noviembre de dos mil cuatro, al pago de los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por liquidación complementaria de la autoliquidación.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota: NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de CATORCE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL NUEVE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.

3.1.3 FINCA E6 b :

Descripción : Porción de parcela E6b, en el término municipal de Burgos, en la Unidad UA.29.01.2 del Plan Especial de la Estación, concretamente en la Unidad UA.29.01.2B, de 1.102,80 metros cuadrados.

Uso: Equipamiento de Contingencia.

Títular: Excmo. Ayuntamiento de Burgos

Inscripción Registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 4 de Burgos, al Tomo 3953, Libro 485, Folio 198, Finca 34347, Alta 1ª

Referencia Catastral: 1972030VM4817S0001KS

Superficie: 1.102,80 m²

Afección: Integra

Construcciones:

Linderos: Al norte, Vía 4.r del P.E.E; al sur, polideportivo San Pedro y San Felices y finca segregada; al este, vértice y al oeste, Vial C-4 del P.E.E



NOTA SIMPLE INFORMATIVA J 660606

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BURGOS 4

Fecha de Emisión: CATORCE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL NUEVE

FINCA DE BURGOS N°: 34347 IDUFIR: 09016000410634

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: PORCION de PARCELA E6b, en el término municipal de Burgos, en la Unidad UA.29.01.2 del Plan Especial de la Estación, concretamente en la Unidad UA.29.01.2B, de 1.102,80 m/2, que linda: Norte, vía 4.R del PEE; Sur, polideportivo San Pedro y San Felices y finca segregada; Este, vértice; y Oeste, VIAL C-4 del PEE, que es la parte incluida dentro del UA.29.07.3 del nuevo planeamiento, y que conformará parte de las futuras parcelas TE09. CUOTA DE PARTICIPACION en la UA-29.01.2: 0%. IMPORTE EN LA CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL: cero euros. Ref.Catastral:1972030VM4817S0001KS

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N. I. F. / N. I. P.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE BURGOS, 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de adjudicación.	P0906100C /	3953	485	198	1

TITULO: CERTIFICACION ADMINISTRATIVA, EXPEDIDA EL 2-11-2004 POR JUAN-ANTONIO TORRES LIMORTE, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE BURGOS, CON EL VISTO BUENO DEL SEÑOR ALCALDE, EN LA QUE SE APROBO EL PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION 29.01.2 DEL PLAN ESPECIAL DE LA ESTACION. Y es RESTO después de una aportación a la U.A. S-29.07.1 ANTIGUA ESTACION DE BURGOS.

CARGAS

CENTRO DE RECOGIDA DE R.S.U.: DEBERA RESERVARSE UNA SUPERFICIE DESTINADA A LA CONSTRUCCION DE LA CENTRAL DE RECOGIDA NEUMATICA DE RESIDUOS SOLIDOS URBANOS, EN LAS CONDICIONES QUE SE DERIVEN DEL PROYECTO DE URBANIZACION DE LAS UNIDADES 29.01.2 Y 29.01.3.

Afecta, durante cinco años, a partir del veintitrés de noviembre de dos mil cuatro, al pago de los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por liquidación complementaria de la autoliquidación.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota: NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de CATORCE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL NUEVE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



3.1.4 FINCA VIA 4:

Descripción : Vía 4 en el término municipal de Burgos, Vial correspondiente a la Unidad UA 29.01.2B del Plan Especial de la Estación, de 1.482,72 metros cuadrados, de carácter discontinuo.

Uso: Viario rodado y peatonal.

Títular: Excmo. Ayuntamiento de Burgos

Inscripción Registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 4 de Burgos, al Tomo 3953, Libro 485, Folio 208, Finca 34367, Alta 1ª

Referencia Catastral: No consta.

Superficie: 1.482,72 m²

Afección: Integra

Construcciones:

Linderos: Al norte, Eje Cívico; al sur, finca E6 b.r; al este, finca segregada, Via 4 del P.E.E



NOTA SIMPLE INFORMATIVA J 660603

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BURGOS 4

Fecha de Emisión: CATORCE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL NUEVE

FINCA DE BURGOS N°: 34367 IDUFIR: 09016000410733

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: VIA 4 en el término municipal de Burgos, Vial correspondiente a la Unidad UA.29.01.2B del Plan Especial de la Estación, de 1.482,72 m/2, de carácter discontinuo, que linda: Norte, eje cívico; Sur, E6b.R; Este, finca segregada; y Oeste, VIA 4 del PEE, que es la parte incluida dentro del UA.29.07.3 del nuevo planeamiento, y que conformará parte de las futuras parcelas TE09 y vial. CUOTA DE PARTICIPACION en la UA-29.01.2: 0%. IMPORTE EN LA CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL: cero euros. **Ref.Catastral:NO CONSTA**

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N. I. F. / N. I. P.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE BURGOS, 100,0000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de adjudicación.	P0906100C /	3953	485	208	1

TITULO: CERTIFICACION ADMINISTRATIVA, EXPEDIDA EL 2-11-2004 POR JUAN-ANTONIO TORRES LIMORTE, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE BURGOS, CON EL VISTO BUENO DEL SEÑOR ALCALDE, EN LA QUE SE APROBO EL PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION 29.01.2 DEL PLAN ESPECIAL DE LA ESTACION. Y es RESTO después de una aportación a la U.A. S-29.07.1 ANTIGUA ESTACION DE BURGOS.

CARGAS

Afecta, durante cinco años, a partir del veintitrés de noviembre de dos mil cuatro, al pago de los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por liquidación complementaria de la autoliquidación.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota: NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de CATORCE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL NUEVE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.

3.1.5 FINCA E3 a :

Descripción : URBANA. Porción de parcela E3a, en el término municipal de Burgos, en la unidad UA.29.01.2 del Plan Especial de la Estación, concretamente en la UA.29.01.2A, con forma sensiblemente triangular y con una superficie de ciento seis metros cuadrados..

Uso: Equipamiento de Contingencia.

Títular: Excmo. Ayuntamiento de Burgos

Inscripción Registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 4 de Burgos, al Tomo 3953, Libro 485, Folio 195, Finca 34341, Alta 1ª

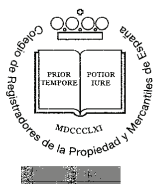
Referencia Catastral: 2075017VM4817S00010S

Superficie: 106,00 m²

Afección: Integra

Construcciones:

Linderos: Al norte, vía 2 en línea recta de 22,93 m; al sur, parcela E3; al este, parcela E3 y oeste, vértice.



NOTA SIMPLE INFORMATIVA J 660608

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BURGOS 4

Fecha de Emisión: CATORCE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL NUEVE

FINCA DE BURGOS N°: 34341 **IDUFIR:** 09016000410603

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: PORCION de PARCELA E3a, en el término municipal de Burgos, en la Unidad UA.29.01.2 del Plan Especial de la Estación, concretamente en la Unidad UA.29.01.2A, con forma sensiblemente triangular, con una superficie de 106 m/2, destinada a agregarse a las otras porciones de la parcela E-3 en la Unidad UA.29.01.2 y U.A.29.01.3. Línderos: Norte, vía 2 en línea recta de 22,93 metros; Sur, parcela E3 incluida en la Unidad 29.01.3, en línea recta de 24,87 metros; Este, parcela E3 incluida en la unidad 29.01.3, en línea recta de 9,81 metros; Oeste, vértice. Superficie de la parcela: 106 m/2. Uso: EQUIPAMIENTO CONTINGENCIA. Ordenanza aplicable: P.E.R.I. Estación RENFE. Edificabilidad: 212 m/2. CUOTA DE PARTICIPACION en la UA-29.01.2: 0%. IMPORTE EN LA CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL: cero euros. **Ref.Catastral:NO CONSTA**

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F./N.I.P.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE BURGOS, 100,0000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de adjudicación.	P0906100C /	3953	485	195	1

TITULO: CERTIFICACION ADMINISTRATIVA, EXPEDIDA EL 2-11-2004 POR JUAN-ANTONIO TORRES LIMORTE, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE BURGOS, CON EL VISTO BUENO DEL SEÑOR ALCALDE, EN LA QUE SE APROBO EL PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION 29.01.2 DEL PLAN ESPECIAL DE LA ESTACION.

CARGAS

Afecta, durante cinco años, a partir del veintitrés de noviembre de dos mil cuatro, al pago de los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por liquidación complementaria de la autoliquidación.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota: NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de CATORCE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL NUEVE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



3.1.6 FINCA calle Carmen 1:

Descripción : URBANA. Parcela de terreno en proximidades de paso a nivel c/ Carmen, lado izquierdo y frente puntos kilométricos 370/086 y 370/110 de la línea férrea Madrid-irún-Hendaya, de ciento cuarenta y un metros cuadrados en la calle del Carmen s/n.

Títular: CONSORCIO PARA LA GESTIÓN DE LA VARIANTE FERROVIARIA DE BURGOS, con CIF P-0900750-A, con domicilio en la Plaza de la Libertad s/n de Burgos y representada por su Consejero Delegado, Don Francisco Javier Lacalle Lacalle.

Inscripción Registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 4 de Burgos, al Tomo 3948, Libro 481, Folio 205, Finca 34225, Alta 2ª

Referencia Catastral: 1673013VM4817S0001JS

Superficie: 141,00 m²

Afección: Integra

Construcciones:

Linderos: Linda al norte con patio de edificio nº 14 de la calle del Carmen; al sur, terrenos RENFE; al este, calle del Carmen y al oeste, terrenos de RENFE.



NOTA SIMPLE INFORMATIVA J 660607

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BURGOS 4

Fecha de Emisión: CATORCE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL NUEVE

FINCA DE BURGOS N°: 34225 **IDUFIR:** 09016000409683

DESCRIPCION DE LA FINCA

Naturaleza URBANA: Solar

Localización: CALLE CARMEN S/N

Ref. Catastral: 1673013VM4817S0001JS

Superficies: Terreno: ciento cuarenta y un metros cuadrados,

Linderos: Norte, PATIO EDIFICIO VIVIENDAS PARTICULARES N° 14 DE LA CALLE DEL CARMEN.

Sur, TERRENOS RENFE (F.C. MADRID-IRUN-HENDAYA).

Este, CALLE DEL CARMEN.

Oeste, TERRENOS RENFE, ESTACION DE BURGOS.

DESCRIPCION: PARCELA DE TERRENO EN PROXIMIDADES DE PASO A NIVEL C/ CARMEN, LADO IZQUIERDO Y FRENTE PUNTOS KILOMETRICOS 370/086 AL 370/110, LINEA FERREA MADRID-IRUN-HENDAYA.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N. I. F. / N. I. P.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CONSORCIO PARA LA GESTION DE LA VARIANTE FERROVIARIA DE BURGOS	P0900750A /	3948	481	205	2
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de expropiación.					

TITULO: EXPROPIACION: ACTA DE FIJACION DE JUSTIPRECIO, OCUPACION Y PAGO SUSCRITA EN BURGOS EL 12 DE MARZO DE 2007, POR JUAN CARLOS APARICIO PEREZ, ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE BURGOS, POR FRANCISCO-JAVIER LACALLE LACALLE, como CONSEJERO DELEGADO DEL CONSORCIO PARA LA GESTIÓN DE LA VARIANTE FERROVIARIA DE BURGOS Y POR JOSE-MARIA PATERNINA SOMOZA, como DELEGADO DEL PATRIMONIO Y URBANISMO DEL ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS EN CASTILLA Y LEON.

CARGAS

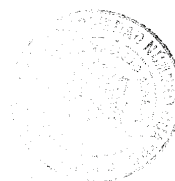
Afecta, durante cinco años, a partir del cinco de octubre de dos mil cuatro, al pago de los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por liquidación complementaria de la autoliquidación.

Afecta por cinco años, al pago de la liquidación complementaria por el Impuesto de TP y AJD. Burgos a 18 de Junio de 2.007.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota: NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de CATORCE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL NUEVE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



3.1.7 FINCA calle Carmen 2 :

Descripción : URBANA. Parcela de terreno en confluencia de c/ Estación y c/ Carmen, lado izquierdo y frente puntos kilométricos 370/041 al 370/063, línea férrea Madrid-Irún-Hendaya, de doscientos cuarenta y nueve metros cuadrados.

Títular: CONSORCIO PARA LA GESTIÓN DE LA VARIANTE FERROVIARIA DE BURGOS, con CIF P-0900750-A, con domicilio en la Plaza de la Libertad s/n de Burgos y representada por su Consejero Delegado, Don Francisco Javier Lacalle Lacalle.

Inscripción Registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 4 de Burgos, al Tomo 3948, Libro 481, Folio 207, Finca 34229, Alta 2ª

Referencia Catastral: 2075017VM4817N0001OR

Superficie: 249,00 m²

Afección: Integra

Construcciones:

Linderos: Linda al norte terrenos de RENFE ; al sur, terrenos RENFE; al este, edificio de viviendas particulares nº 10-12-14 de la calle del Carmen y al oeste, terrenos de RENFE.



NOTA SIMPLE INFORMATIVA J 660618

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BURGOS 4

Fecha de Emisión: DIECISÉIS DE JULIO DEL AÑO DOS MIL NUEVE
FINCA DE BURGOS N°: 34229 IDUFIR: 09016000409669

DESCRIPCION DE LA FINCA

Naturaleza URBANA: Solar

Localización: CALLE PARTICULAR DEL CARMEN 1-D

Ref. Catastral: 2075017VM4817S00010R

Superficies: Terreno: doscientos cuarenta y nueve metros cuadrados,

Linderos: Norte, TERRENOS RENFE, ESTACION DE BURGOS.

Sur, TERRENOS RENFE, ESTACION DE BURGOS.

Este, EDIFICIO DE VIVIENDAS PARTICULARES NUMEROS 10-12-14 DE LA CALLE DEL CARMEN.

Oeste, TERRENOS RENFE, ESTACION DE BURGOS.

DESCRIPCION: PARCELA TERRENO EN CONFLUENCIA DE C/ ESTACION Y C/ CARMEN, LADO IZQUIERDO Y FRENTE PUNTOS KILOMETRICOS 370/041 AL 370/063, LINEA FERREA MADRID-IRUN-HENDAYA.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F./N.I.P.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CONSORCIO PARA LA GESTION DE LA VARIAN	P0900750A /	3948	481	207	2
100,0000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de expropiación.					

TITULO: EXPROPIACION: ACTA DE FIJACION DE JUSTIPRECIO, OCUPACION Y PAGO SUSCRITA EN BURGOS EL 12 DE MARZO DE 2007, POR JUAN CARLOS APARICIO PEREZ, ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE BURGOS, POR FRANCISCO-JAVIER LACALLE LACALLE, como CONSEJERO DELEGADO DEL CONSORCIO PARA LA GESTIÓN DE LA VARIANTE FERROVIARIA DE BURGOS Y POR JOSE-MARIA PATERNINA SOMOZA, como DELEGADO DEL PATRIMONIO Y URBANISMO DEL ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS EN CASTILLA Y LEON.

CARGAS

Afecta, durante cinco años, a partir del cinco de octubre de dos mil cuatro, al pago de los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por liquidación complementaria de la autoliquidación.

Afecta por cinco años, al pago de la liquidación complementaria por el Impuesto de TP y AJD. Burgos a 18 de Junio de 2.007.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota: NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECISÉIS DE JULIO DEL AÑO DOS MIL NUEVE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



3.1.8 FINCA R 1 :

FINCA ORIGEN R1:

Descripción : Parcela de terreno sita en el término municipal de Burgos, situada en el tramo cerrado de la línea férrea Calatayud- Ciudad Dosante, entre los p.p.k.k. 253/444 al 253/942, a ambos lados de la vía desde el cruce de esta línea con la de Madrid-Hendaya y Madrid-Chamartín-Burgos, hasta la Cn-120 de Logroño a Vigo (Calle Villadiego), Presenta forma triangular, y una superficie de 20.105 m².

Títular: CONSORCIO PARA LA GESTIÓN DE LA VARIANTE FERROVIARIA DE BURGOS, con CIF P-0900750-A, con domicilio en la Plaza de la Libertad s/n de Burgos y representada por su Consejero Delegado, Don Francisco Javier Lacalle Lacalle.

Inscripción Registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 4 de Burgos, al Tomo 4098, Libro 625, Folio 47, Finca 43269, Alta 1ª

Referencia Catastral: No tiene.

Superficie: 20.105 m²

Afección: Parcial

De esta parcela original se ha segregado la parte incluida dentro de la Unidad de Actuación UA-.29.07.03 que es por tanto la parcela aportada al presente Proyecto de Reparcelación y que denominaremos Finca R1 (Finca Segregada).



NOTA SIMPLE INFORMATIVA J 7347389

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BURGOS 4

Fecha de Emisión: NUEVE DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL DIEZ
FINCA DE BURGOS N°: 43269 IDUFIR: 09016000526779

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: PARCELA ubicada en el término municipal de Burgos, situada en el tramo cerrado de la línea férrea Calatayud-Cidad Dosante, entre los PP.KK. 253/444 al 253/942 a ambos lados de la vía desde el cruce de esta línea con las de Madrid-Irún/Hendaya y Madrid Chamartín-Burgos, hasta la CN-120 de Logroño a Vigo (Calle Villadiego). Tiene forma irregular alargada con una extensión superficial de VEINTE MIL CIENTO CINCO METROS CUADRADOS (20.105 m/2) y los siguientes linderos: Norte: CN-120, Logroño-Vigo (Calle Villadiego) y puente ferrocarril (tramo fuera de servicio) sobre CN-120; Sur: Suelos ADIF, línea Madrid-Irún (tramo fuera de servicio); Este, Manzanas catastrales urbanas 00780, Calle Villargamar, 00800, 00814 y 00812; Oeste: Manzanas catastrales urbanas 98781, Calle Villargamar, Calle Puente la Reina y 00820. A continuación de la parcela y por su lindero norte se sitúa un puente del ferrocarril (tramo cerrado) sobre la CN-120, de Logroño a Vigo (Calle Villadiego), con una longitud de 12 metros y una anchura de 5,25 metros, ubicado entre los PP.KK. 253/942 al 253/954 del citado tramo cerrado de la línea Calatayud-Cidad Dosante.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CONSORCIO PARA LA GESTION DE LA VARIAN P0900750A / 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de expropiación.	/	4098	625	47	1

TITULO: Expropiación Forzosa, según acta suscrita en Burgos, el 4 de Febrero de 2.010, por Juan Carlos Aparicio Pérez, en su condición de Alcalde-Presidente, junto con certificación de 16 de Marzo de 2.010 del Secretario del Ayuntamiento de Burgos Juan Antonio Torres Limorte.

CARGAS

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

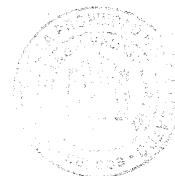
Afecta por cinco años, al pago de la liquidación complementaria por el impuesto de T.P. y A.J.D. Autoliquidó exento. Burgos a 8 de Abril de 2.010.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de NUEVE DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL DIEZ, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



FINCA R1 (PORCION AFECTADA: FINCA SEGREGADA)

Descripción: Parcela de terreno sita en el término municipal de Burgos, a los sitios de “Puente ladrillo” y “la lancha”, “Valdegodina” o “Salcedilla”, integrada por una parte de la línea férrea Santander-Mediterráneo. Presenta forma triangular, y una superficie de mil setecientos cuarenta y dos metros cuadrados.

Titular: CONSORCIO PARA LA GESTIÓN DE LA VARIANTE FERROVIARIA DE BURGOS, con CIF P-0900750-A, con domicilio en la Plaza de la Libertad s/n de Burgos y representada por su Consejero Delegado, Don Francisco Javier Lacalle Lacalle.

Superficie: 1.742 m²

Linderos: Linda al norte, con el camino de Villargamar, al sur, con el ferrocarril, al este, con el solar de la Compañía Logística de Hidrocarburos, al oeste, con el área de transformación 8.4 “Continental-Auto”.

FINCA R1 (RESTO DE FINCA MATRIZ)

Descripción: Parcela de terreno sita en el término municipal de Burgos, a los sitios de “Puente ladrillo” y “la lancha”, “Valdegodina” o “Salcedilla”, integrada por una parte de la línea férrea Santander- Mediterráneo. Presenta forma irregular, y una superficie de dieciocho mil trescientos sesenta y tres metros cuadrados.

Superficie: 18.363 m²

Linderos: Al norte camino de Villargamar, sur, suelos Adif y Línea Madrid-Irún, al este manzanas catastrales urbanas 00780 camino Villargamar, 00800, 00814 y 00812 y al oeste manzanas catastrales urbanas 98781, camino Villargamar, Calle Puente La Reina y 00820.

3.1.9 FINCA R 2-A

FINCA ORIGEN R2:

Descripción registral: Parcela de terreno ubicada en el término municipal de Burgos, situada entre los Km 369/166 y el 370/087, a ambos lados de la vía, del tramo fuera de servicio de la línea Madrid-Irún/Hendaya, en el recinto de la antigua estación ferroviaria de Burgos, Plaza de la Estación nº 1. Tiene forma irregular alargada con una superficie de ciento dos mil quinientos cuarenta y ocho metros cuadrados (102.548 m²).

Títular: CONSORCIO PARA LA GESTIÓN DE LA VARIANTE FERROVIARIA DE BURGOS, con CIF P-0900750-A, con domicilio en la Plaza de la Libertad s/n de Burgos y representada por su Consejero Delegado, Don Francisco Javier Lacalle Lacalle.

Inscripción Registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 4 de Burgos, al Tomo 4097, Libro 624, Folio 84, Finca 43144, Alta 1ª

Referencia Catastral: Coincidencia con parcelas catastrales 1673001, 2075013 y 2075012.

Superficie : 102.548 m²

Afección: Parcial

Linderos: Linda, al norte, suelos y edificios titularidad de ADIF, edificios y parcelas de particulares entre la calle Gumiel de Hizán y la Calle del Carmen, y Plaza de la Estación; al sur, suelos de ADIF, parcelas de particulares, calle San Zoles y calle Alicante; al este, Suelos de ADIF, tramo línea sin servicio Madrid-Irún/Hendaya; y al oeste, suelos de ADIF, tramos líneas sin servicio Madrid-Irún/Hendaya y Madrid Ch.-Burgos.



NOTA SIMPLE INFORMATIVA J 7344420

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BURGOS 4

Fecha de Emisión: DIECIOCHO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIEZ
FINCA DE BURGOS N°: 43144 IDUFIR: 09016000527035

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: PARCELA ubicada en el término municipal de Burgos, situada entre los Km. 369/166 y el 370/087, a ambos lados de la vía, del tramo fuera de servicio de la línea Madrid-Irún/Hendaya, en el recinto de la antigua estación ferroviaria de Burgos, Plaza de la Estación n° 1. Tiene forma irregular alargada con una superficie de CIENTO DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (102.548 M/2), y los siguientes linderos: Norte: Suelos y edificios titularidad de ADIF, edificios y parcelas de particulares, y ciales entre la Calle Gumiel de Hizán y la Calle del Carmen, y Plaza de la Estación; Sur: Suelos de ADIF, parcelas de particulares, Calle San Zoles y Calle Alicante; Este: Suelos de ADIF, tramo línea sin servicio Madrid-Irún/Hendaya; Oeste: Suelos de ADIF, tramos líneas sin servicio Madrid-Irún/Hendaya y Madrid Ch.-Burgos.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F./N.I.P.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CONSORCIO PARA LA GESTION DE LA VARIAN	P0900750A /	4097	624	84	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de expropiación.					

TÍTULO: Expropiación Forzosa, según acta suscrita en Burgos, el 4 de Febrero de 2.010, por Juan Carlos Aparicio Pérez, en su condición de Alcalde-Presidente, junto con certificación de 16 de Marzo de 2.010 del Secretario del Ayuntamiento de Burgos Juan Antonio Torres Limorte.

CARGAS

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDAD DE TRANSMISIONES.
Afecta por cinco años, al pago de la liquidación complementaria por el impuesto de T.P. y A.J.D. Autoliquidó exento. Burgos a 17 de Mayo de 2.010.

documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECIOCHO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIEZ, antes de la apertura del diario.

NOY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases Informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



FINCA R2-A (PORCION AFECTADA: FINCA SEGREGADA)

Descripción: Parcela de terreno sita en el término municipal de Burgos, entre las calles Doctor Santamaría y Conde de Guadalhorce, Seminario menor de San José, Residencia de Madres Adoratrices, traseras de edificio nº 2 y 5 de la Calle Padre Silverio, traseras de edificio nº 10-12-14 de la Calle del Carmen, en el recinto de la antigua estación ferroviaria de Burgos. Tiene una superficie de setenta y nueve mil cuatrocientos ochenta y dos metros cuadrados.

Titular: CONSORCIO PARA LA GESTIÓN DE LA VARIANTE FERROVIARIA DE BURGOS, con CIF P-0900750-A, con domicilio en la Plaza de la Libertad s/n de Burgos y representada por su Consejero Delegado, Don Francisco Javier Lacalle Lacalle.

Superficie: 79.482 m²

Linderos: Linda al norte, suelos de titularidad de Adif y finca segregada R2; al sur, suelos y edificios de titularidad de Adif, edificios y parcelas de particulares, calle San Zoles y calle Alicante; al este, suelos de titularidad de Adif, tramo línea sin servicio Madrid-Irún/Hendaya y calle del Carmen, ; al oeste, suelos de titularidad de Adif, tramo línea sin servicio Madrid-Irún/Hendaya y Madrid Chamartín/Burgos.

FINCA R2 (RESTO DE FINCA MATRIZ)

Descripción: Finca R2 incluida en el Proyecto de Reparcelación 29.07.02

Superficie: 23.097,58 m²

Linderos:

3.1.10 FINCA R 2-B :

Descripción : Parcela de terreno ubicada en el término municipal de Burgos, plaza de la estación nº 1, tiene forma irregular y una supeficie de seismil ciento ochenta y cinco metros cuadrados.

Títular: ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS ADIF, con CIF Q-2801660-H , representada por el Don José María Paternina Somoza, con domicilio en calle Legión VII nº 5 24003 de León.

Inscripción Registral: No tiene.

Referencia Catastral: No tiene.

Superficie: 6.185,00 m²

Construcciones: Edificio de Correos y antigua estación de tren y naves aledañas.

Linderos: Linda, al norte, plaza de la estación y calle de la estación; al sur, finca aportada R2-A, al este, finca aportada R2-A, y al oeste, finca aportada R2-A.

No obstante la anterior descripción, la relación de linderos que se recoja en el Acta de Ocupación y Pago por Mutuo Acuerdo, que se levante entre el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), el Ayuntamiento de Burgos y el Consorcio para la Gestión de la Variante FERROVIARIA DE Burgos, será la misma que se haya utilizado, por parte de la Administración Central y el ADIF, en la tramitación de la desafectación de los terrenos.

Por tratarse de suelos hasta ahora de dominio público, carecen de referencia catastral que pueda identificarlos fiscal y gráficamente; no obstante de acuerdo con la descripción hecha y con la cartografía justificada en este documento se han elaborado los correspondientes planos.

3.1.11 FINCA R 2-C :

Descripción : Parcela de terreno en el término municipal de Burgos, ocupada por una subestación eléctrica, tiene forma irregular y una superficie de dos mil quinientos noventa y seis metros cuadrados.

Títular: ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS ADIF, con CIF Q-2801660-H , representada por el Don José María Paternina Somoza, con domicilio en calle Legión VII nº 5 24003 de León.

Inscripción Registral: No tiene.

Referencia Catastral: No tiene.

Superficie: 2.596,00 m²

Construcciones: Subestación eléctrica.

Linderos: Linda, al norte, parcela aportada R2-A; al sur, Calle San Zoles; al este, parcela aportada R2-A y al oeste, parcela R-10B U.A 29.07 San Zoles.

No obstante la anterior descripción, la relación de linderos que se recoja en el Acta de Ocupación y Pago por Mutuo Acuerdo, que se levante entre el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), el Ayuntamiento de Burgos y el Consorcio para la Gestión de la Variante FERROVIARIA DE Burgos, será la misma que se haya utilizado, por parte de la Administración Central y el ADIF, en la tramitación de la desafectación de los terrenos.

Por tratarse de suelos hasta ahora de dominio público, carecen de referencia catastral que pueda identificarlos fiscal y gráficamente; no obstante de acuerdo con la descripción hecha y con la cartografía justificada en este documento se han elaborado los correspondientes planos.

3.2 Situación provisional de la parcela aportada R2-B

Sobre la finca aportada R2-B, de 6,85 metros cuadrados se ubican la antigua estación de ferrocarril, las dependencias de Correos y naves aledañas y es en la actualidad un bien propiedad de ADIF, el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, la cual es una entidad pública empresarial dependiente del Ministerio de Fomento.

De acuerdo con los Convenios y Protocolos suscritos entre RENFE y el Ayuntamiento de Burgos, ya señalados en los antecedentes del presente documento, una vez que ya se ha ejecutado la variante ferroviaria de Burgos, esos suelos debieran ser ya propiedad del Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria de Burgos, mediante expropiación forzosa.

Sin embargo falta por desafectar y por materializar su acta de ocupación puesto que transitoriamente persisten una serie de infraestructuras de Correos y de Adif, pendientes de que se ejecute en otra parte de la ciudad una dotación sustitutiva que las reemplace y por ello permanecen con carácter provisional en la finca aportada R2-B y es por ello que aún no se ha producido la transmisión de la propiedad de la citada finca al Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria de Burgos.

Sobre esta finca aportada R2-B, se ubicarán las siguientes parcelas de resultado calificadas con los siguientes usos:

VI05-B	AYUNTAMIENTO	VIAL
VI01-B	AYUNTAMIENTO	VIAL
QL07	AYUNTAMIENTO	EQ.PUBLICO
QL08	AYUNTAMIENTO FIDUCIARIO	EQ.PRIVADO
EL06-B	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE
EL08	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE
EL11-B	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE

Las fincas de resultado con aprovechamiento lucrativo que se ubican sobre esta finca se adjudicarán al Ayuntamiento con carácter fiduciario para su posterior transmisión al Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria de Burgos.

3.3 Situación provisional de la parcela aportada R2-C

Sobre la finca aportada R2-C, de 2.596 metros cuadrados, existe una subestación eléctrica, infraestructura que debe seguir prestando temporalmente servicio al transporte ferroviario y es en la actualidad un bien demanial del ADIF.

De acuerdo con los Convenios y Protocolos suscritos entre RENFE y el Ayuntamiento de Burgos, ya señalados en los antecedentes del presente documento, una vez que ya se ha ejecutado la variante ferroviaria de Burgos, esos suelos debieran ser ya propiedad del Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria de Burgos, mediante expropiación forzosa.

La finca aportada R2-C no ha sido todavía desafectada y por lo tanto es un bien de dominio público, en la cual aun subsiste en activo un infraestructura consistente en una subestación eléctrica, la cual está pendiente de que se ejecute una dotación sustitutiva que la reemplace y por ello permanece con carácter provisional en la finca aportada R2-C y es por ello que aún no se ha producido la transmisión de la propiedad de la citada finca al Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria de Burgos.

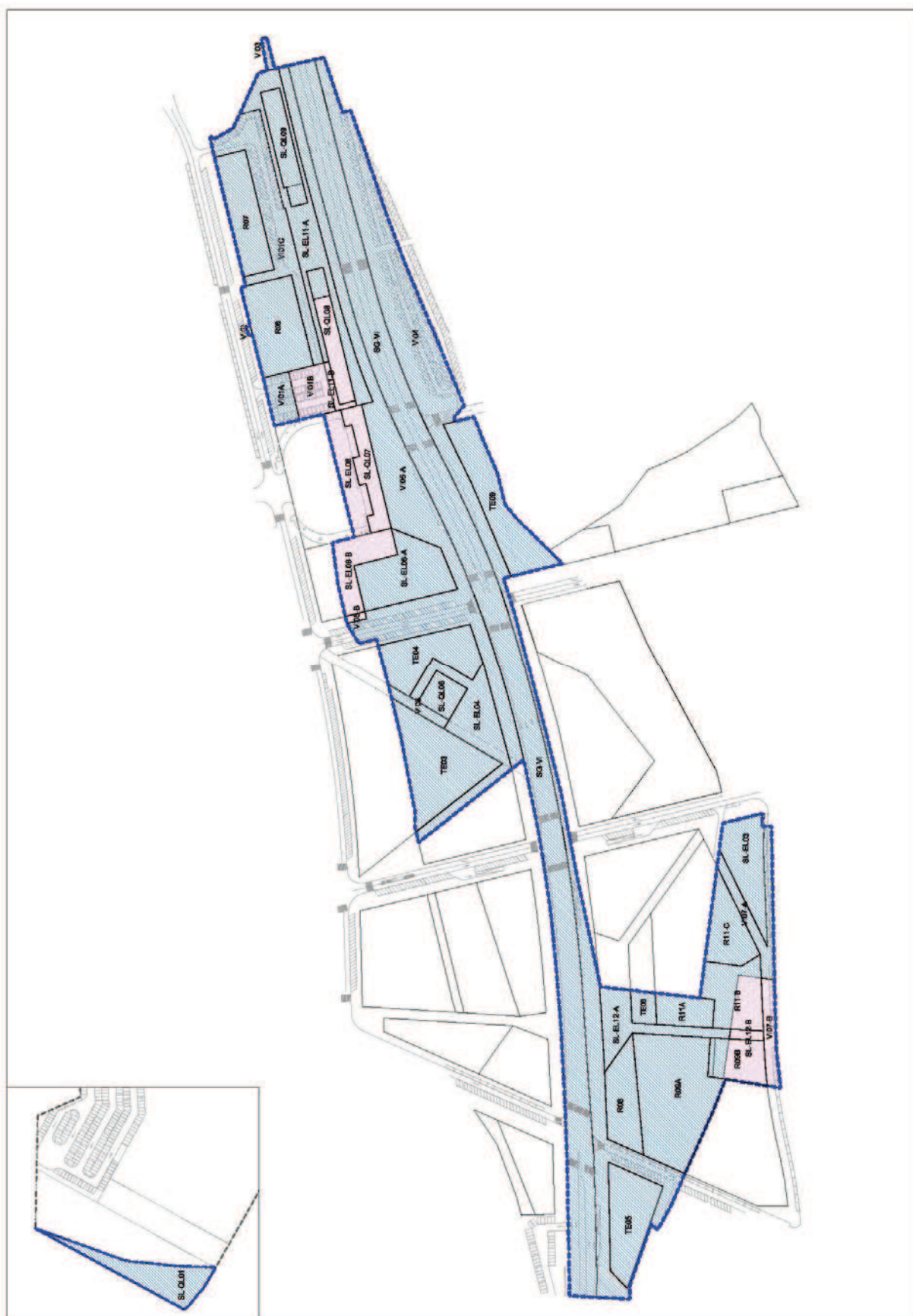
Sobre esta finca aportada R2-C se ubicarán las siguientes parcelas de resultado:

R09-B	AYUNTAMIENTO FIDUCIARIO	RVL
R11-B	AYUNTAMIENTO FIDUCIARIO	RVL/TERCIARIO
EL12-B	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE
VI07-B	AYUNTAMIENTO	VIAL

Las fincas de resultado con aprovechamiento lucrativo que se ubican sobre esta finca se adjudicarán al Ayuntamiento con carácter fiduciario para su posterior transmisión al Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria de Burgos.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA
UNIDAD DE ACTUACIÓN S-29.07.3
DEL SECTOR S-29.07
“ANTIGUA ESTACIÓN” DE BURGOS



4.- VALORACIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

Los criterios que se van a seguir para realizar la valoración de las parcelas resultantes en el ámbito de la Unidad de Actuación S.29.07.3, se determinan conforme a los principios de objetividad y uniformidad según lo establecido en el artículo 247 del RUCyL.

Estimamos que concurren las circunstancias previstas en el artículo 247.2 del RUCYL puesto que los valores de las ponencias catastrales son manifiestamente incongruentes con la realidad del mercado inmobiliario y en ese caso, la valoración se determinará por el método residual, corrigiendo los resultados mediante la aplicación si fuera necesario de los coeficientes de uso y tipología edificatorias de la parcela conforme a la legislación catastral.

En concreto en esta Unidad de Actuación existen tres tipos de parcelas lucrativas según el aprovechamiento que tienen asignados. Así, tenemos:

- Parcelas con aprovechamiento lucrativo destinado a vivienda libre.
- Parcelas con aprovechamiento lucrativo destinado a equipamiento.
- Parcelas con aprovechamiento lucrativo destinado a uso terciario.

Asimismo se valoran en último lugar las parcelas de espacios libres y los equipamientos públicos.

4.1 Valoración de parcelas con aprovechamiento lucrativo destinado a vivienda libre

De acuerdo con la formula básica de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles:

$$V_v = V_s + C_c + G_p + B_p$$

V_v: Valor en venta del producto inmobiliario

V_s: Valor del suelo.

C_c: Costes de construcción.

G_p: Gastos de la promoción.

B_p: Beneficio de la promoción.

La valoración se inicia con la obtención del valor en venta del producto inmobiliario, realizando un estudio de productos inmobiliarios de similares características edificados en parcelas cercanas y atendiendo al método de precios medios de la Junta de Castilla y León. Dicho valor se puede determinar en **2.442,13** euros.

Para fijar el coste de construcción, partiendo como referencia de los precios que se corresponden a la de vivienda tipo de edificio colectivo con ascensor, calefacción y una calidad media se calcula un precio de **841,42** euros

También deben considerarse los gastos de los honorarios facultativos por proyectos y dirección de obras, arquitecto, aparejador, ingenierías, estudio geotécnico y topográfico, licencias y tasas así como otra serie de gastos necesarios inherentes a la promoción, como son los gastos de administración y gestión, control técnico, seguros, tasas, impuestos no recuperables, control de calidad, inspecciones y control técnico, notarías y varios.

Deben incluirse también los gastos financieros y comerciales, que son los necesarios para comercializar adecuadamente las viviendas que se construyen.

Asimismo, en relación al margen del beneficio del promotor, se toma una media de un 15 % como margen bruto al considerar las condiciones actuales de crisis del mercado inmobiliario y reducción de los márgenes de beneficio.

En consecuencia, como resultado de la homogeneización se obtiene un valor unitario de suelo urbanizado de **1.086,63** euros de repercusión por metro cuadrado construido.

A continuación se muestran las parcelas con aprovechamiento residencial con su correspondiente valoración:

PARCELAS	TITULAR	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		VALOR UNITARIO (€/ m²)	VALORACIÓN PARCELA	TOTAL VALORACIÓN PARCELA
R06	CONSORCIO	Residencial	3.651,48	1.086,63	3.967.807,71 €	5.261.634,66 €
		Terciario	1.606,52	805,36	1.293.826,95 €	
R07	CONSORCIO	Residencial	2.698,92	1.086,63	2.932.727,44 €	4.439.620,43 €
		Terciario	1.871,08	805,36	1.506.892,99 €	
R08	CONSORCIO	Residencial	11.827,62	1.086,63	12.852.246,72 €	16.855.191,96 €
		Terciario	4.970,38	805,36	4.002.945,24 €	
R09-A	AYUNTAMIENTO	Residencial	3.492,72	1.086,63	3.795.294,33 €	5.380.870,99 €
		Terciario	1.968,78	805,36	1.585.576,66 €	
R09-B	AYUNTAMIENTO FIDUCIARIO	Residencial	2.154,50	1.086,63	2.341.144,34 €	2.341.144,34 €
R11-B	AYUNTAMIENTO FIDUCIARIO	Residencial	2.063,88	1.086,63	2.242.673,92 €	3.555.144,95 €
		Terciario	1.629,67	805,36	1.312.471,03 €	
R11-C	CONSORCIO	Residencial	1.534,60	1.086,63	1.667.542,40 €	1.667.542,40 €
TE09	CONSORCIO	Residencial	7.501,28	1.086,63	8.151.115,89 €	10.610.459,83 €
		Terciario	3.053,72	805,36	2.459.343,94 €	
TOTAL			34.925,00		37.950.552,75 €	50.111.609,56 €

4.2 Valoración de parcelas con aprovechamiento lucrativo destinado a equipamiento privado

De acuerdo con la formula básica de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles:

$$V_v = V_s + C_c + G_p + B_p$$

V_v: Valor en venta del producto inmobiliario

V_s: Valor del suelo.

C_c: Costes de construcción.

G_p: Gastos de la promoción.

B_p: Beneficio de la promoción.

La valoración se inicia con la obtención del valor en venta del producto inmobiliario, realizando un estudio de productos inmobiliarios de similares características edificados en parcelas cercanas y atendiendo al método de precios medios de la Junta de Castilla y León. Dicho valor se puede determinar en **2.071,48** euros.

Para fijar el coste de construcción, partiendo como referencia de los precios que se corresponden a la de equipamiento privado, de media se calcula un precio de **841,42** euros

También deben considerarse los gastos de los honorarios facultativos por proyectos y dirección de obras, arquitecto, aparejador, ingenierías, estudio geotécnico y topográfico, licencias y tasas así como otra serie de gastos necesarios inherentes a la promoción, como son los gastos de administración y gestión, control técnico, seguros, tasas, impuestos no recuperables, control de calidad, inspecciones y control técnico, notarías y varios.

Deben incluirse también los gastos financieros y comerciales, que son los necesarios para comercializar adecuadamente las equipamientos que se construyen.

Asimismo, en relación al margen del beneficio del promotor, se toma una media de un 15 % como margen bruto al considerar las condiciones actuales de crisis del mercado inmobiliario y reducción de los márgenes de beneficio.

En consecuencia, como resultado de la homogeneización se obtiene un valor unitario de suelo urbanizado de **769,30** euros de repercusión por metro cuadrado construido.

A continuación se muestran las parcelas de equipamiento privado con su correspondiente valoración:

PARCELAS	TITULAR	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		VALOR UNITARIO (€/ m ²)	VALORACIÓN PARCELA	TOTAL VALORACIÓN PARCELA
QL08	AYUNTAMIENTO FIDUCIARIO	EQ PRIVADO	2.461,00	769,30	1.893.247,30 €	1.893.247,30 €
QL09	CONSORCIO	EQ PRIVADO	2.402,00	769,30	1.847.858,60 €	1.847.858,60 €
TOTAL			4.863,00		3.741.105,90 €	3.741.105,90 €

4.3 Valoración de parcelas con aprovechamiento lucrativo destinado a uso terciario

De acuerdo con la formula básica de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles:

$$V_v = V_s + C_c + G_p + B_p$$

V_v: Valor en venta del producto inmobiliario

V_s: Valor del suelo.

C_c: Costes de construcción.

G_p: Gastos de la promoción.

Bp: Beneficio de la promoción.

La valoración se inicia con la obtención del valor en venta del producto inmobiliario, realizando un estudio de productos inmobiliarios de similares características edificados en parcelas cercanas y atendiendo al método de precios medios de la Junta de Castilla y León. Dicho valor se puede determinar en **2.113,60** euros

Para fijar el coste de construcción, partiendo como referencia de los precios que se corresponden a de oficina tipo de edificio colectivo con ascensor, calefacción y una calidad media se calcula un precio de **841,42** euros

También deben considerarse los gastos de los honorarios facultativos por proyectos y dirección de obras, arquitecto, aparejador, ingenierías, estudio geotécnico y topográfico, licencias y tasas así como otra serie de gastos necesarios inherentes a la promoción, como son los gastos de administración y gestión, control técnico, seguros, tasas, impuestos no recuperables, control de calidad, inspecciones y control técnico, notarías y varios.

Deben incluirse también los gastos financieros y comerciales, que son los necesarios para comercializar adecuadamente las oficinas que se construyen.

Asimismo, en relación al margen del beneficio del promotor, se toma una media de un 15 % como margen bruto al considerar las condiciones actuales de crisis del mercado inmobiliario y reducción de los márgenes de beneficio.

En consecuencia, como resultado de la homogeneización se obtiene un valor unitario de suelo urbanizado de **805,36** euros de repercusión por metro cuadrado construido.

A continuación se muestran las parcelas con aprovechamiento de uso terciario con su correspondiente valoración:

PARCELAS	TITULAR	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		VALOR UNITARIO (€/ m ²)	VALORACIÓN PARCELA	TOTAL VALORACIÓN PARCELA
R06	CONSORCIO	Residencial	3.651,48	1.086,63	3.967.807,71 €	5.261.634,66 €
		Terciario	1.606,52	805,36	1.293.826,95 €	
R07	CONSORCIO	Residencial	2.698,92	1.086,63	2.932.727,44 €	4.439.620,43 €
		Terciario	1.871,08	805,36	1.506.892,99 €	
R08	CONSORCIO	Residencial	11.827,62	1.086,63	12.852.246,72 €	16.855.191,96 €
		Terciario	4.970,38	805,36	4.002.945,24 €	
R09-A	AYUNTAMIENTO	Residencial	3.492,72	1.086,63	3.795.294,33 €	5.380.870,99 €
		Terciario	1.968,78	805,36	1.585.576,66 €	
R11-A	AYUNTAMIENTO	Terciario	1.572,85	805,36	1.266.710,48 €	1.266.710,48 €
R11-B	AYUNTAMIENTO FIDUCIARIO	Residencial	2.063,88	1.086,63	2.242.673,92 €	3.555.144,95 €
		Terciario	1.629,67	805,36	1.312.471,03 €	
TE03	CONSORCIO	Terciario	5.266,00	805,36	4.241.025,76 €	4.241.025,76 €
TE04B	CONSORCIO	Terciario	15.394,00	805,36	12.397.711,84 €	12.397.711,84 €
TE05	CONSORCIO	Terciario	5.599,00	805,36	4.509.210,64 €	4.509.210,64 €
TE06	CONSORCIO	Terciario	1.105,00	805,36	889.922,80 €	889.922,80 €
TE09	CONSORCIO	Residencial	7.501,28	1.086,63	8.151.115,89 €	10.610.459,83 €
		Terciario	3.053,72	805,36	2.459.343,94 €	
TOTAL			44.037,00		35.465.638,33 €	69.407.504,34 €

4.4 Valoración de parcelas de espacios libres y equipamientos públicos

De acuerdo con el criterio establecido en el artículo 24 de la Ley del Suelo, R.D.L. 2/2008, se aplica la valoración común para el suelo urbanizado.

Por lo tanto el mismo procedimiento y fórmula de aplicación del método de valor residual estático, se aplicará atribuyendo la edificabilidad media y el uso mayoritario en el “ ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido”.

	Aprovechamiento	Porcentaje	Valor Unitario €/ m ²	Valor medio
Residencial	34.925	41,66%	1.086,63	452,69
Terciario	44.037	52,54%	805,36	423,14
Equipamiento privado	4.863	5,80%	769,30	44,62
	83.825	100,00%		920,45

Este valor medio se multiplicará por la edificabilidad media, obtenida como cociente del aprovechamiento lucrativo homogeneizado y la superficie:

Edificabilidad media: 0,8758 m²/m²

Valor ponderado de usos: 920,45 €

Valor de repercusión: **806,10 €**

PARCELAS	TITULAR	USO	SUPERFICIE (m²)	VALOR UNITARIO (€/m²)	VALOR PARCELA
QL01	AYUNTAMIENTO	EQ.PUBLICO	1.742	806,10	1.404.226,20 €
QL06	AYUNTAMIENTO	EQ.PUBLICO	701	806,10	565.076,10 €
QL07	AYUNTAMIENTO	EQ.PUBLICO	1.187	806,10	956.840,70 €
EL03	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE	1.829	806,10	1.474.356,90 €
EL04	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE	2.666	806,10	2.149.062,60 €
EL06-A	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE	2.585	806,10	2.083.768,50 €
EL06-B	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE	1.393	806,10	1.122.897,30 €
EL08	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE	1.409	806,10	1.135.794,90 €
EL11-A	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE	3.014	806,10	2.429.585,40 €
EL11-B	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE	188	806,10	151.546,80 €
EL12-A	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE	1.559	806,10	1.256.709,90 €
EL12-B	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE	179	806,10	144.291,90 €

TOTAL	18.452	806,10	14.874.157,20 €
--------------	---------------	---------------	------------------------

5.- REPARCELACIÓN DE FINCAS Y ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES, CARGAS, APROVECHAMIENTOS Y CESIONES

El último paso de la reparcelación de fincas consiste en obtener las fincas de resultado y las parcelas de cesión destinadas a dotaciones, viarios y espacios públicos, asignando a cada parcela los porcentajes de propiedad, aprovechamiento lucrativo y cargas de urbanización, de acuerdo con la técnica de la subrogación real de las fincas aportadas por las fincas de resultado, una vez deducidas las superficies de cesión obligatoria, asignando a cada propietario, en proporción a sus derechos, las fincas de reemplazo.

Los criterios de parcelación de las parcelas objeto de cesión obligatoria a la Administración por su carácter dotacional responden a la delimitación efectuada por la Modificación del PGOU asociada a la Variante Ferroviaria.

Los criterios de adjudicación y valoración de las fincas resultantes han sido los siguientes:

La adjudicación de parcelas y cargas de urbanización sobre las fincas de resultado ha sido aplicada conforme establece el artículo 75.3 b) y c) de la Ley 5/99 de urbanismo de Castilla y León. En este sentido, las fincas se han adjudicado conforme a los criterios de distribución de parcelas aptas para materializar el aprovechamiento que les corresponda, en proporción a sus derechos.

La descripción de las parcelas resultantes con indicación de sus superficies, edificabilidad, título y cargas se incluye de forma pormenorizada en el apartado correspondiente a las fincas resultantes.

Los viales se han agrupado en 12 parcelas en base al criterio de incluir en cada parcela superficies continuas y aunque se han tenido que separar algunos viarios debido a que estaban ubicados sobre las parcelas aportadas R2-B y R2-C que se dejan para una fase ulterior.

En cuanto a las parcelas con aprovechamiento lucrativo, la reparcelación se ajusta en la medida de lo posible a la reflejada en la modificación del PGOU, pretendiendo respetar la configuración que sus autores han querido dar al diseño urbano y se ha intentado crear parcelas con suficiente autonomía y viabilidad que faciliten su gestión urbanística.

Las fichas de fincas de resultado correspondientes a esta segregación, se relacionan de forma pormenorizada mas adelante en este Proyecto, en el apartado correspondiente a las fichas de las fincas resultantes, con descripción literal para el Registro de la Propiedad.

Se recoge en la siguiente tabla la relación de fincas resultantes, el adjudicatario de las mismas, su uso, su superficie, el aprovechamiento atribuido a cada una de ellas, número máximo de viviendas, la cuota de urbanización:

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA
UNIDAD DE ACTUACIÓN S-29.07.3
DEL SECTOR S-29.07
“ANTIGUA ESTACIÓN” DE BURGOS

PARCELA	TITULAR	USO	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO POR USOS		APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL	NUMERO MAX DE VIVIENDAS	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	ORDENANZA Y GRADO	NUMERO MAX DE PLANTAS	VALOR UNITARIO (€/m²)	VALOR PARCELA	CUOTA URBANIZACIÓN %
R06	CONSORCIO	RVL/TERCARIO	2,603	RESIDENCIAL (MAX.)	3,651,48	5,258,00	46	1,00	5,258,00	S29.07 M07.2	PB+2	1,086.63	3.987.807,71 €	5,261.534,66€
				TERCARIO (MIN.)	1.606,52							805,36	1.293.826,98 €	7,1778
R07	CONSORCIO	RVL/TERCARIO	2,067	RESIDENCIAL (MAX.)	2.698,92	4.570,00	34	1,00	4.570,00	S29.07 M07.2	PB+2	1,086.63	2.932.727,44 €	4.439.920,43€
				TERCARIO (MIN.)	1.871,08							805,36	1.506.892,99 €	6,2385
R08	CONSORCIO	RVL/TERCARIO	1,647	RESIDENCIAL (MAX.)	11.827,62	16.796,00	143	1,00	16.796,00	S29.07 M09.1	PB+13	1,086.63	12.852.246,72 €	16.855.191,96€
				TERCARIO (MIN.)	4.970,38							805,36	4.002.945,24 €	22,9311
R09-A	AYUNTAMIENTO	RVL/TERCARIO	4,789	RESIDENCIAL (MAX.)	3.492,72	5.461,50	44	1,00	5.461,50	S29.07 M09.2	PB+VARIAS, MAX. 4	1,086.63	3.795.294,33 €	5.380.970,99€
				TERCARIO (MIN.)	1.968,78							805,36	1.585.576,69 €	
R09-B	AYUNTAMIENTO FIDUCIARIO	RESIDENCIAL	1,240	RESIDENCIAL (MAX.)	2.154,50	7.616,00	23	1,00	7.616,00	S29.07 M09.2	PB+VARIAS, MAX. 4	1,086.63	2.341.144,34 €	2.941,1
				TERCARIO (MIN.)	1.572,85							805,36	1.266.710,48 €	
R11-A	AYUNTAMIENTO	TERCARIO	946	RESIDENCIAL (MAX.)	1.572,85	3.693,55	26	1,00	3.693,55	S29.07 M10	PB+VARIAS, MAX. 4	1,086.63	2.242.673,92 €	3.555.144,95€
				TERCARIO (MIN.)	1.629,07							805,36	1.312.471,03 €	5,0421
R11-B	AYUNTAMIENTO FIDUCIARIO	RVL/TERCARIO	1,961	RESIDENCIAL (MAX.)	1.534,60	6.801,00	13	1,00	6.801,00	S29.07 M10	PB+VARIAS, MAX. 4	1,086.63	1.697.542,90 €	1.697.542,40€
				TERCARIO (MIN.)	5.268,00							805,36	4.341.025,76 €	2,0949
R11-C	CONSORCIO	RESIDENCIAL	1,956	RESIDENCIAL (MAX.)	1.534,60	5.268,00	13	1,00	5.268,00	S29.07 M05	PB+2	1,086.63	1.697.542,90 €	2,0949
TE03	CONSORCIO	TERCARIO	3,392	TERCARIO	8.266,00	15.394,00	100	1,00	15.394,00	S29.07 M06	PB+VARIAS, MAX. 17	805,36	12.397.711,84 €	7,1887
TE04-B	CONSORCIO	TERCARIO	2,219	TERCARIO (MIN.)	15.394,00	5.990,00	100	1,00	5.990,00	S29.07 M08	PB+2	805,36	4.599.210,84 €	21,0195
TE05	CONSORCIO	TERCARIO	2,196	TERCARIO	5.990,00	1.105,00	100	1,00	1.105,00	S29.07 M10	PB+2	805,36	889.922,80 €	7,6453
TE06	AYUNTAMIENTO	TERCARIO	433	TERCARIO	1.105,00	10.555,00	96	1,00	10.555,00	S29.07 M14.2	PB+VARIAS, MAX. 22	1,086.63	8.151.115,89 €	14,4097
				TERCARIO (MAX.)	7.501,28							805,36	2.459.343,94 €	
TE09	CONSORCIO	RVL/TERCARIO	2,769	TERCARIO (MIN.)	3.053,72	10.555,00	96	1,00	10.555,00	S29.07 M14.2	PB+VARIAS, MAX. 22	1,086.63	8.151.115,89 €	14,4097
				TERCARIO (MAX.)	7.501,28							805,36	2.459.343,94 €	
QL01	AYUNTAMIENTO	EQU/PUBLICO	1,742							ART.1.4.8.2.4 PGOUB	ART.1.4.8.2.4 PGOUB	806,10	1.404.226,20 €	
QL06	AYUNTAMIENTO	EQU/PUBLICO	701							ART.1.4.8.2.4 PGOUB	ART.1.4.8.2.4 PGOUB	806,10	956.840,70 €	
QL07	AYUNTAMIENTO	EQU/PUBLICO	1,187							ART.1.4.8.2.4 PGOUB	ART.1.4.8.2.4 PGOUB	806,10	956.840,70 €	
QL08	AYUNTAMIENTO FIDUCIARIO	EQU/PRIVADO	1,230	EQUIPAMIENTO	2.461,00	2.461,00	0.50	0.50	1.230,50	ART.1.4.8.2.4 PGOUB	ART.1.4.8.2.4 PGOUB	769,30	1.893.247,30 €	1,6798
QL09	CONSORCIO	EQU/PRIVADO	1,201	EQUIPAMIENTO	2.402,00	2.402,00	0.50	0.50	1.201,00	ART.1.4.8.2.4 PGOUB	ART.1.4.8.2.4 PGOUB	769,30	1.847.859,60 €	1,6395
EL03	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1,629							ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	806,10	1.474.356,90 €	
EL04	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE PUBLICO	2,666							ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	806,10	2.148.062,60 €	
EL06-A	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE PUBLICO	2,956							ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	806,10	2.148.062,60 €	
EL06-B	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1,993							ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	806,10	2.083.769,50 €	
EL08	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1,609							ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	806,10	1.122.897,30 €	
EL11-A	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE PUBLICO	3,014							ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	806,10	1.135.794,90 €	
EL11-B	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1,88							ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	806,10	2.429.535,90 €	
EL12-A	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1,599							ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	806,10	151.546,80 €	
EL12-B	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1,599							ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	806,10	1.256.709,90 €	
V01-A	AYUNTAMIENTO	VIAL	671							ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	806,10	144.281,30 €	
V01-B	AYUNTAMIENTO	VIAL	963							ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	806,10	144.281,30 €	
V01-C	AYUNTAMIENTO	VIAL	3,224							ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	806,10	144.281,30 €	
V02	AYUNTAMIENTO	VIAL	21							ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	806,10	144.281,30 €	
V03	AYUNTAMIENTO	VIAL	114							ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	806,10	144.281,30 €	
V04	AYUNTAMIENTO	VIAL	13,204							ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	806,10	144.281,30 €	
V05-A	AYUNTAMIENTO	VIAL	8,729							ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	806,10	144.281,30 €	
V05-B	AYUNTAMIENTO	VIAL	77							ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	806,10	144.281,30 €	
V06	AYUNTAMIENTO	VIAL	347							ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	806,10	144.281,30 €	
V07-A	AYUNTAMIENTO	VIAL	1,233							ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	806,10	144.281,30 €	
V07-B	AYUNTAMIENTO	VIAL	734							ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	806,10	144.281,30 €	
SG-VI	AYUNTAMIENTO	VIAL	17,734							ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	ART.1.4.11 Y 16.4 PGOUB	806,10	144.281,30 €	
TOTAL														100,0000
							440		81.393,50				92.031.454,18€	



Su localización aparece reflejada en los planos que acompañan al presente proyecto.

La Segregación de parcelas de resultado se establece en dos grandes apartados:

1. Segregación de Parcelas lucrativas (o con aprovechamiento privativo de los propietarios).
2. Segregación de las Parcelas de cesión municipal (destinadas a espacios libres y viales).

5.1.-SEGREGACIÓN DE PARCELAS LUCRATIVAS

5.1.1 PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO CORRESPONDIENTES AL AYUNTAMIENTO DE BURGOS

De acuerdo con el artículo 20 de la LUCYL se deberán entregar a la administración actuante, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento urbanístico que exceda del que corresponde a los propietarios, es decir, el 10% del aprovechamiento medio del sector, libres de cargas de urbanización.

En el siguiente cuadro se describen las parcelas lucrativas correspondientes al Ayuntamiento de burgos en concepto de cesión:

PARCELA	TITULAR	% PROPIEDAD	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO
R09A	AYUNTAMIENTO	100%	5.461,50	5.461,50
R11A	AYUNTAMIENTO	100%	1.572,85	1.572,85
TE06	AYUNTAMIENTO	100%	1.105,00	1.105,00
TOTAL			8.139,35	8.139,35

Al Ayuntamiento le corresponderían en función de la cesión del diez por ciento del aprovechamiento de la Unidad, una vez realizada la correspondiente ponderación para homogeneizar, los siguientes aprovechamientos:

Residencial	3.492,50 m ²
Terciario	4.403,70 m ²
Equipamiento privado	243,15 m ²

Sin embargo al Ayuntamiento de Burgos se le ha adjudicado el diez por ciento del total del aprovechamiento homogeneizado de la Unidad de Actuación (81.393,50 m²) en estas parcelas por su deseo de que se le adjudicaran parcelas independientes sin pro indivisos y porque ha manifestado que no deseaba ser adjudicatario de aprovechamiento en equipamiento privado, sustituyéndolo por un incremento de aprovechamiento de uso terciario en su correspondiente ponderación.

5.1.2 PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO CORRESPONDIENTES AL CONSORCIO PARA LA GESTION DE LA VARIANTE FERROVIARIA DE BURGOS

PARCELA	TITULAR	% PROPIEDAD	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO
R06	CONSORCIO	100%	5.258,00	5.258,00
R07	CONSORCIO	100%	4.570,00	4.570,00
R08	CONSORCIO	100%	16.798,00	16.798,00
R11C	CONSORCIO	100%	1.534,60	1.534,60
TE03	CONSORCIO	100%	5.266,00	5.266,00
TE04B	CONSORCIO	100%	15.394,00	15.394,00
TE05	CONSORCIO	100%	5.599,00	5.599,00
TE09	CONSORCIO	100%	10.555,00	10.555,00
QL09	CONSORCIO	100%	2.402,00	1.201,00
TOTAL			67.376,60	66.175,60

5.1.3 PARCELAS CON APROV. LUCRATIVO CORRESPONDIENTES AL AYUNTAMIENTO CON CARACTER FIDUCIARIO

PARCELA	TITULAR	% PROPIEDAD	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO
R09B	AYUNTAMIENTO FIDUCIARIO	100%	2.154,50	2.154,50
R11B	AYUNTAMIENTO FIDUCIARIO	100%	3.693,55	3.693,55
QL08	AYUNTAMIENTO FIDUCIARIO	100%	2.461,00	1.230,50
TOTAL			8.309,05	7.078,55

5.2- SEGREGACIÓN DE PARCELAS DE CESIÓN MUNICIPAL

La LUCYL en su artículo 20 y el RUCYL en su artículo 48 señalan que se deberán entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita y libres de cargas y gravámenes, los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los reservados para la ubicación de nuevos sistemas generales.

La superficie total de las parcelas aportadas por el Ayuntamiento de Burgos destinadas a dotaciones urbanísticas con carácter de bien de dominio público asciende a la cantidad de **3.746,12 m²** de los cuales **2.263,40 m²** son equipamientos y **1.482,72 m²** son viales.

	FINCA APORTADA	PROPIETARIO	SUPERFICIE EN UA S.29.07.3 (m ²)
EQUIPAMIENTOS	E3- b.r	Ayuntamiento	1.054,60
	E4- a.r	Consorcio	1.574,88
	E6- b.r	Ayuntamiento	1.102,80
	E3- a	Ayuntamiento	106
VIALES	VIA 4.r	Ayuntamiento	1.482,72
TOTAL			5.321

	SUPERFICIE (m ²)
DOTACIONES EXISTENTES	5321
PUBLICAS	3.746,12
PRIVADAS	1.574,88

A continuación se detallan las dotaciones urbanísticas públicas resultantes:

		TITULAR	USO	SUPERFICIE (m²)
EQUIPAMIENTOS	QL01	AYUNTAMIENTO	EQ.PUBLICO	1.742
	QL06	AYUNTAMIENTO	EQ.PUBLICO	701
	QL07	AYUNTAMIENTO	EQ.PUBLICO	1.187
ESPACIOS LIBRES	EL03	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE	1.829
	EL04	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE	2.666
	EL06-A	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE	2.585
	EL06-B	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE	1.393
	EL08	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE	1.409
	EL11-A	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE	3.014
	EL11-B	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE	188
	EL12-A	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE	1.559
	EL12-B	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE	179
VIARIOS	VI01-A	AYUNTAMIENTO	VIAL	671
	VI01-B	AYUNTAMIENTO	VIAL	963
	VI01-C	AYUNTAMIENTO	VIAL	3.224
	VI02	AYUNTAMIENTO	VIAL	21
	VI03	AYUNTAMIENTO	VIAL	114
	VI04	AYUNTAMIENTO	VIAL	13.204
	VI05-A	AYUNTAMIENTO	VIAL	8.729
	VI05-B	AYUNTAMIENTO	VIAL	77
	VI06	AYUNTAMIENTO	VIAL	347
	VI07-A	AYUNTAMIENTO	VIAL	1.232
	VI07-B	AYUNTAMIENTO	VIAL	734
SISTEMA GENERAL VIARIO	SG-VI	AYUNTAMIENTO	VIAL	17.734
TOTAL				65.502

Equipamientos públicos

Se han establecido 3 parcelas de equipamientos públicos, que suponen un total de 3.630 metros cuadrados de suelo, que representan el 3,79% de la superficie de la actuación y que son cedidos al Ayuntamiento de Burgos.

		TITULAR	USO	SUPERFICIE (m²)
EQUIPAMIENTOS	QL01	AYUNTAMIENTO	EQ.PUBLICO	1.742
	QL06	AYUNTAMIENTO	EQ.PUBLICO	701
	QL07	AYUNTAMIENTO	EQ.PUBLICO	1.187
TOTAL				3.630

Sistema viario local

Los viales se han agrupado en 11 parcelas en base al criterio de incluir en cada parcela superficies continuas, que suponen un total de 29.316 metros cuadrados de suelo, que representan el 30,63 % de la superficie de la unidad de actuación y que son cedidos al Ayuntamiento de Burgos.

		TITULAR	USO	SUPERFICIE (m²)
VIARIOS	VI01-A	AYUNTAMIENTO	VIAL	671
	VI01-B	AYUNTAMIENTO	VIAL	963
	VI01-C	AYUNTAMIENTO	VIAL	3.224
	VI02	AYUNTAMIENTO	VIAL	21
	VI03	AYUNTAMIENTO	VIAL	114
	VI04	AYUNTAMIENTO	VIAL	13.204
	VI05-A	AYUNTAMIENTO	VIAL	8.729
	VI05-B	AYUNTAMIENTO	VIAL	77
	VI06	AYUNTAMIENTO	VIAL	347
	VI07-A	AYUNTAMIENTO	VIAL	1.232
	VI07-B	AYUNTAMIENTO	VIAL	734
TOTAL				29.316

Espacios libres

Se establecen 9 parcelas de espacios libres de esparcimiento público para paseos y jardines públicos que tendrán una superficie total de 14.822 metros cuadrados, lo que supone el 15,50 % de la superficie total de esta actuación.

		TITULAR	USO	SUPERFICIE (m²)
ESPACIOS LIBRES	EL03	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE	1.829
	EL04	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE	2.666
	EL06-A	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE	2.585
	EL06-B	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE	1.393
	EL08	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE	1.409
	EL11-A	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE	3.014
	EL11-B	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE	188
	EL12-A	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE	1.559
	EL12-B	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE	179
TOTAL				14.822

Sistema General

Se establece una parcela de sistema general viario que tendrá una superficie total de 17.734 metros cuadrados, lo que supone el 18,53 % de la superficie total de esta actuación.

		TITULAR	USO	SUPERFICIE (m²)
SISTEMA GENERAL VIARIO	SG-VI	AYUNTAMIENTO	VIAL	17.734
TOTAL				17.734

Su localización se encuentra reflejada en los planos que acompañan al presente proyecto.

Los terrenos destinados a espacios públicos, zonas verdes, equipamientos públicos, aparcamientos públicos y viales de cesión obligatoria señalados en el presente punto serán inscritos mediante el presente documento a nombre del Ayuntamiento de Burgos.

6. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL Y DETERMINACIÓN DE LA CUOTA QUE SE ATRIBUYE A CADA PARCELA

De acuerdo con el artículo 249 del RUCYL en la Cuenta de Liquidación provisional se incluyen los siguientes conceptos:

- El coste previsto de la ejecución material de la urbanización.
- El coste previsto de la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.
- Los gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y los demás gastos complementarios de la ejecución material de la actuación.
- Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en los casos en los que exista incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o con su ejecución, la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la demolición de construcciones e instalaciones, la destrucción de plantaciones y obras de urbanización, el cese de actividades, incluso gastos de traslado, y el ejercicio de los derechos de realojo y retorno.

La previsión de los costes de gestión y urbanización para la ejecución completa de las obras de urbanización del sector S-29.07 se concreta en los apartados que se detallan a continuación:

GASTOS ESTIMADOS DE COMPRA, URBANIZACIÓN Y GESTIÓN DE TODO EL SECTOR S-29.07	
ADQUISICION DE SUELO	20.670.187,00 €
HONORARIOS TÉCNICOS	775.762,00 €
INDEMNIZACIONES Y COSTES POR HOJAS DE APRECIO	1.625.362,00 €
GASTOS DE GESTIÓN, ADMINISTRACIÓN, REGISTRALES Y NOTARIALES	677.287,00 €
CONEXIÓN Y REDES DE SERVICIOS URBANOS	4.000.000,00 €
GASTOS DE URBANIZACIÓN	28.337.170,00 €
TOTAL	56.085.768,00 €
A la unidad S-29.07.3 le corresponde 37,2819 % del total a repartir entre las parcelas lucrativas	20.909.839,93 €

Detalle de los costes de urbanización de la Unidad de Actuación:

CAP.URBANIZACION	IMPORTE € CONTRATA E IVA	€/m ² superficie
1. Actuaciones previas	492.132,72 €	5,14
2. Mov. Tierras	525.964,89 €	5,50
3. Firmes	2.020.563,90 €	21,11
4. Drenaje	730.753,97 €	7,63
5. Saneamiento	180.053,94 €	1,88
6. Abastecimiento	436.120,01 €	4,56
7. Riego	49.175,19 €	0,51
8. Alumbrado público	236.223,16 €	2,47
9. Jardinería	170.359,21 €	1,78
10. Mobiliario Urbano	107.948,75 €	1,13
11. Comunicaciones cable	119.087,98 €	1,24
12. Telefonía	104.934,59 €	1,10
13. Gas Natural	62.129,16 €	0,65
14. Energía Eléctrica	250.367,43 €	2,62
5. Recogida neum.	772.561,60 €	8,07
16. Señalización y balizamiento	36.045,80 €	0,38
17. Semaforización	89.358,87 €	0,93
18. Cerramientos prov.	113.334,01 €	1,18
19. Redes de Mt y Ct	2.058.549,23 €	21,51
20. Pavimento en aceras y varios	2.008.970,97 €	20,99
TOTAL	10.564.635,38 €	110,37

La repercusión de los costes de urbanización sobre el aprovechamiento patrimonializable resulta de la operación aritmética de calcular el montante total de los costes de desarrollo (56.085.768,00€) y de los cuales a la unidad de actuación S-29.07.3 le corresponden de acuerdo con el Proyecto de Actuación un 37,2819%, lo cual nos da un montante de 20.909.839,93€ a dividir entre las parcelas lucrativas.

Todos los costes especificados anteriormente, irán a cargo de los propietarios de fincas incluidos en la Unidad de Actuación con derechos en la reparcelación, exceptuando los correspondientes a la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento de la Unidad al Excmo. Ayuntamiento de Burgos y los de aquellas fincas resultantes del deber de los propietarios de ceder gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Burgos los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas.

Se recoge en la siguiente tabla la cuenta de liquidación de las parcelas resultantes:

| Estas cantidades son provisionales, a expensas de la liquidación definitiva de las obras de urbanización del Sector.

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA
UNIDAD DE ACTUACIÓN S-29.07.3
DEL SECTOR S-29.07
“ANTIGUA ESTACIÓN” DE BURGOS**



PARCELA	TITULAR	USO	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO POR USOS			APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL		NUMERO MAX DE VIVIENDAS	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	ORDENANZA Y GRADO	NUMERO MÁX. DE PLANTAS	VALOR UNITARIO (€/m²)	VALOR PARCELA	CUOTA URBANIZACIÓN %	
R06	CONSORCIO	RVL/TERCIARIO	2,603	RESIDENCIAL (MAX.)	3.851,48		5.258,00	5.258,00	46	1,00	5.258,00	S29.07 M07.2	PB+2	1.086,63	3.967.807,71 €	5.261.634,69€	7,1778
R07	CONSORCIO	RVL/TERCIARIO	2,067	RESIDENCIAL (MAX.)	2.698,92	1.606,52	4.570,00	4.570,00	34	1,00	4.570,00	S29.07 M07.2	PB+2	1.086,63	2.932.727,44 €	4.439.620,43€	6,2385
R08	CONSORCIO	RVL/TERCIARIO	1,647	RESIDENCIAL (MAX.)	11.827,62	1.871,08	16.798,00	16.798,00	148	1,00	16.798,00	S29.07 M09.1	PB+13	1.086,63	12.852.246,72 €	16.855.191,96€	22,9311
R09-A	AYUNTAMIENTO	RVL/TERCIARIO	4,789	RESIDENCIAL (MAX.)	3.492,72	4.970,38	5.461,50	7.616,00	44	1,00	5.461,50	S29.07 M09.2	PB+VARIAS, MAX. 4	1.086,63	3.795.294,33 €	5.380.870,96€	
R09-B	AYUNTAMIENTO FIDUCIARIO	RESIDENCIAL	1.240	RESIDENCIAL (MAX.)	2.154,50	1.968,78	2.154,50	2.154,50	28	1,00	2.154,50	S29.07 M09.2	PB+VARIAS, MAX. 4	1.086,63	2.341.144,34 €	2.341.144,34€	2,9411
R11-A	AYUNTAMIENTO	TERCIARIO	948	TERCIARIO (MIN.)	1.572,85	1.572,85	1.572,85	1.572,85	26	1,00	1.572,85	S29.07 M10	PB+VARIAS, MAX. 4	1.086,63	1.266.710,48 €	1.266.710,48€	
R11-B	AYUNTAMIENTO FIDUCIARIO	RVL/TERCIARIO	1,961	RESIDENCIAL (MAX.)	2.063,88	1.629,67	3.693,55	6.801,00	26	1,00	3.693,55	S29.07 M10	PB+VARIAS, MAX. 4	1.086,63	2.242.673,92 €	3.555.144,96€	5,0421
R11-C	CONSORCIO	RESIDENCIAL	1.505	RESIDENCIAL (MAX.)	1.534,60	1.534,60	1.534,60	1.534,60	19	1,00	1.534,60	S29.07 M10	PB+VARIAS, MAX. 4	1.086,63	1.667.542,40 €	1.867.542,40€	2,0849
TE03	CONSORCIO	TERCIARIO	3.392	TERCIARIO	5.266,00	5.266,00	5.266,00	5.266,00		1,00	5.266,00	S29.07 M05	PB+2	805,36	4.241.025,76 €	4.241.025,76€	7,1887
TE04-B	CONSORCIO	TERCIARIO	2.219	TERCIARIO (MIN.)	15.394,00	15.394,00	15.394,00	15.394,00		1,00	15.394,00	S29.07 M08	PB+VARIAS, MAX. 17	805,36	12.397.711,84 €	12.397.711,84€	21,0146
TE05	CONSORCIO	TERCIARIO	2.198	TERCIARIO	5.999,00	5.999,00	5.999,00	5.999,00		1,00	5.999,00	S29.07 M08	PB+2	805,36	4.509.210,64 €	4.509.210,64€	7,6433
TE06	AYUNTAMIENTO	TERCIARIO	433	TERCIARIO	1.105,00	1.105,00	1.105,00	1.105,00		1,00	1.105,00	S29.07 M10	PB+2	805,36	889.922,80 €	889.922,80€	
TE09	CONSORCIO	RVL/TERCIARIO	2,789	RESIDENCIAL (MAX.)	7.501,28	3.053,72	10.555,00	10.555,00	96	1,00	10.555,00	S29.07 M14.2	PB+VARIAS, MAX. 22	1.086,63	8.151.115,89 €	10.610.459,63€	14,4087
QL01	AYUNTAMIENTO	EQU PUBLICO	1.742	TERCIARIO (MIN.)								ART.1.4.8.2.4 PGOUB	ART.1.4.8.2.4 PGOUB	806,10	1.404.226,20 €	1.404.226,20€	
QL06	AYUNTAMIENTO	EQU PUBLICO	701									ART.1.4.8.2.4 PGOUB	ART.1.4.8.2.4 PGOUB	806,10	956.076,10 €	956.076,10€	
QL07	AYUNTAMIENTO	EQU PUBLICO	1.187									ART.1.4.8.2.4 PGOUB	ART.1.4.8.2.4 PGOUB	806,10	956.840,70 €	956.840,70€	
QL08	AYUNTAMIENTO FIDUCIARIO	EQU PRIVADO	1.236	EQUIPAMIENTO	2.461,00	2.461,00	2.461,00	2.461,00		0,50	1.230,50	ART.1.4.8.2.4 PGOUB	ART.1.4.8.2.4 PGOUB	769,30	1.893.247,30 €	1.893.247,30€	1,6798
QL09	CONSORCIO	EQU PRIVADO	1.201	EQUIPAMIENTO	2.402,00	2.402,00	2.402,00	2.402,00		0,50	1.201,00	ART.1.4.8.2.4 PGOUB	ART.1.4.8.2.4 PGOUB	769,30	1.847.858,60 €	1.847.858,60€	1,6395
EL03	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.828									ART.1.4.11 Y 1.6.4 PGOUB	ART.1.4.11 Y 1.6.4 PGOUB	806,10	1.474.356,90 €	1.474.356,90€	
EL04	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE PUBLICO	2.668									ART.1.4.11 Y 1.6.4 PGOUB	ART.1.4.11 Y 1.6.4 PGOUB	806,10	2.149.062,80 €	2.149.062,80€	
EL06-A	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE PUBLICO	2.585									ART.1.4.11 Y 1.6.4 PGOUB	ART.1.4.11 Y 1.6.4 PGOUB	806,10	2.083.768,50 €	2.083.768,50€	
EL06-B	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.393									ART.1.4.11 Y 1.6.4 PGOUB	ART.1.4.11 Y 1.6.4 PGOUB	806,10	1.122.897,30 €	1.122.897,30€	
EL08	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.409									ART.1.4.11 Y 1.6.4 PGOUB	ART.1.4.11 Y 1.6.4 PGOUB	806,10	1.135.794,90 €	1.135.794,90€	
EL11-A	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE PUBLICO	3.014									ART.1.4.11 Y 1.6.4 PGOUB	ART.1.4.11 Y 1.6.4 PGOUB	806,10	2.429.585,40 €	2.429.585,40€	
EL11-B	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE PUBLICO	188									ART.1.4.11 Y 1.6.4 PGOUB	ART.1.4.11 Y 1.6.4 PGOUB	806,10	151.546,80 €	151.546,80€	
EL12-A	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.558									ART.1.4.11 Y 1.6.4 PGOUB	ART.1.4.11 Y 1.6.4 PGOUB	806,10	1.256.709,90 €	1.256.709,90€	
EL12-B	AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE PUBLICO	178									ART.1.4.11 Y 1.6.4 PGOUB	ART.1.4.11 Y 1.6.4 PGOUB	806,10	144.291,90 €	144.291,90€	
V01-A	AYUNTAMIENTO	VIAL	671														
V01-B	AYUNTAMIENTO	VIAL	963														
V01-C	AYUNTAMIENTO	VIAL	3.224														
V02	AYUNTAMIENTO	VIAL	21														
V03	AYUNTAMIENTO	VIAL	114														
V04	AYUNTAMIENTO	VIAL	13.204														
V05-A	AYUNTAMIENTO	VIAL	8.728														
V05-B	AYUNTAMIENTO	VIAL	77														
V06	AYUNTAMIENTO	VIAL	34,7														
V07-A	AYUNTAMIENTO	VIAL	1.232														
V07-B	AYUNTAMIENTO	VIAL	734														
SG-VI	AYUNTAMIENTO	VIAL	17.724														
TOTAL									440		81.393,50				92.031.454,19€	100,0000	