

**PROYECTO DE
ACTUACION
MODIFICADO DEL DE
MARZO 2007**

APROBADO POR LA JUNTA DE
GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

15 ABR. 2008

"BASES"

EL SECRETARIO,

UNIDAD DE EJECUCION 2 UE.6
TERMINO MUNICIPAL DE BRIVIESCA
(Burgos)

REGISTRADO CON EL

Nº - 4561 . 06

MEMORIA

EL ARQUITECTO DE VISADO.

DOCUMENTACION GRAFICA

Arquitecto: Valentín Junco Petrement.
Letrado: Tomás Ibáñez Vallejo



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA Y LEÓN (ESTE)
Demarc. de BURGOS

BURGOS, DICIEMBRE DE 2007

11 DIC 2007

VISADO

MEMORIA

PROYECTO DE ACTUACION SISTEMA DE CONCIERTO
BASES DE ACTUACIÓN, REPARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN DEL
AMBITO FORMADO POR LA UNIDAD DE EJECUCION 2. UE.6
DEFINIDA POR EL PGOU DE BRIVIESCA.

INDICE

APROBADO POR LA JUNTA DE
GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

16 ABR. 2008

EL SECRETARIO,

- MEMORIA:

1.- INTRODUCCION:

- 1.1 OBJETO
- 1.2 REDACTOR DEL DOCUMENTO
- 1.3 PROMOTOR DEL PROYECTO Y URBANIZADOR
- 1.4 REPRESENTANTE
- 1.5 TITULARES Y PORCENTAJES DE PROPIEDAD
- 1.6 EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACION
- 1.7 EMPRESA URBANIZADORA
- 1.8 DATOS URBANÍSTICOS
- 1.9 ENCUADRE Y JUSTIFICACION LEGAL DE LA ACTUACION
- 1.10 DESCRIPCION DEL TERRENO
- 1.11 EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:
 - Usos
 - Edificaciones existentes
 - Servidumbres
 - Redes de servicio existentes:



- *Acometidas y abastecimiento de agua*
- *Red de saneamiento*
- *Red de energía eléctrica*
- *Alumbrado público*
- *Infraestructura viaria:*

APROBADO POR LA JUNTA DE
GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

16 ABR. 2008

EL SECRETARIO,



2.- BASES PARA LA REPARCELACIÓN DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA U.E. (Art. 244.2 del D 22/2004 de 29 de enero):

2.1.- Plazo.

2.2.- Criterios para la definición de los derechos de los propietarios, así como para la valoración y adjudicación de las parcelas resultantes y la determinación de compensaciones e indemnizaciones.

Solución.

Adaptación al Planeamiento existente y previsiones.

- 1.- Parcelas.
- 2.- Aprovechamiento y densidad.
- 3.- Red viaria.
- 4.- Aparcamientos.
- 5.- Alcantarillado, abastecimiento de aguas y red de energía eléctrica.
- 6.- alumbrado público.

Condiciones de gestión.

- 1) Sistema de actuación.
- 2) Cesiones.
- 3) Urbanización.

Valoración y adjudicación del porcentaje de participación y aprovechamiento.

3.- BASES TÉCNICAS Y ECONÓMICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

- 1.- Concepto y condiciones generales.
- 2.- Documentación exigida para el Proyecto de Urbanización.
- 3.- Características de las obras.

APROBADO POR LA JUNTA DE
GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

16 ABR. 2008

EL SECRETARIO,

A.- DIRECTRICES PARA LA URBANIZACIÓN:

- 1.- SISTEMA VIARIO
- 2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA
- 3.- RED DE EVACUACIÓN.
- 4.- RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.
- 5.- ALUMBRADO PÚBLICO.
- 6.- SEGURIDAD.



B.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

C.- GARANTÍAS QUE ASEGURAN LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

D.- CONDICIONES DEL URBANIZADOR.

E.- INDEMNIZACIONES Y CUENTA DE PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN.

4.- PLANIMETRIA Y FICHAS DE ORDENACION DE PARCELAS

5.- DOCUMENTACION.

APROBADO POR LA JUNTA DE
GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

16 ABR. 2008

EL SECRETARIO,

**MEMORIA**

1.- INTRODUCCION:

1.1 OBJETO

El presente **Proyecto de Actuación “Modificado del presentado en Marzo 2007”** (mediante el Sistema de Concierto) contiene las correspondientes bases de Actuación y Reparcelación, se configuran con el objeto de fijar determinaciones mínimas de urbanización, así como las bases técnicas y económicas en la actuación a desarrollar sobre un terreno definido por el Plan General de Ordenación Urbana como de Suelo Urbano, Unidad de Ejecución 2 UE.6

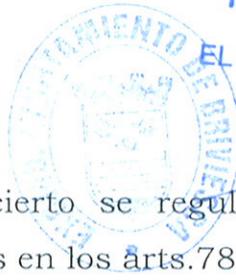
La concreción de estas determinaciones está vinculada a las disposiciones de obligado cumplimiento incluidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Briviesca.

Por su parte el Proyecto de Actuación es promovido por particulares que representan el 100% de la unidad de actuación, quienes proponen el sistema de concierto y el presente proyecto (art. 76.1 y 78 de la Ley 5/99).

En este sentido se aportan al Ayuntamiento documentos suficientes que demuestran la propiedad señalada. Por ello, **se escoge por medio del presente proyecto el sistema de concierto**, siendo así que el propietario único INMOBILIARIA RIO ARA S.L. asume el papel de urbanizador a los efectos previstos por la legislación.

APROBADO POR LA JUNTA DE
GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

16 ABR. 2008



EL SECRETARIO,

El sistema de concierto se regulará por las características y especialidades establecidas en los arts.78 y 79 de la Ley 5/99 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León (arts 255 a 258 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León), sin perjuicio de que su tramitación y formulación principal siga el desarrollo marcado por los arts. 75 y ss. de la misma Ley (arts 240 a 249 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León) en aquello que sea común a todos los sistemas de actuación y adecuado a esta tramitación.

Tal y como establece el art. 72.3 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, el sistema de actuación (con independencia de las indicaciones señaladas por el planeamiento) se escoge con la aprobación del Proyecto de Actuación. En nuestro caso la aprobación de este proyecto, determinará la elección del sistema de concierto.

1.2 REDACTOR DEL DOCUMENTO

El presente documento ha sido redactado por el estudio del Arquitecto D. VALENTIN JUNCO PETREMENT., y del Letrado D. TOMÁS IBÁÑEZ VALLEJO.

1.3 PROMOTOR DEL PROYECTO Y URBANIZADOR

Es promotor de este Proyecto, INMOBILIARIA RIO ARA S.L. con CIF. B-50820067, domiciliada en Zaragoza, C/ Benito Feijoo, nº1, 3ºK, constituida por tiempo indefinido ante el notario de Burgos D. Julio Romeo Maza en escritura de 7 de octubre de 1999, con el nº 1994 de su protocolo, e inscrita en el registro mercantil de Zaragoza al Tmo 2467, Libro Q, Folio 1, Sección 8, Hoja Z-25686.

16 ABR. 2008

EL SECRETARIO,

El representante legal de esta empresa es D. Jose Ignacio Sanz Mozo, mayor de edad, vecino de Burgos, con domicilio en la C/ Lain Calvo nº 31, 5ºA, y con DNI. 13083050-Y

Dicha entidad mercantil dispone actualmente del 100 % del aprovechamiento urbanístico total del sector, por lo que puede proponer el sistema de concierto tal y como ha hecho, a tenor de lo dispuesto en el art. 78 de la citada Ley 5/99.

INMOBILIARIA RIO ARA S.L asume el papel de Urbanizador a los efectos previstos por la legislación (art. 78.2 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León). Ello sin menoscabo de que se pueda cambiar de sistema antes de la aprobación definitiva de este proyecto.

1.4 REPRESENTANTE

Se justifica ante el Ayuntamiento que el representante de esta actuación es D. Jose Ignacio Sanz Mozo, mayor de edad, vecino de Burgos, con domicilio en la C/ Lain Calvo nº 31, 5ºA, y con DNI. 13083050-Y, en nombre y representación de la sociedad INMOBILIARIA RIO ARA S.L.

1.5 TITULARES Y PORCENTAJES DE PROPIEDAD

Los propietarios, las circunstancias personales de los mismos, y la descripción de todas las fincas de origen aportadas son:

APROBADO POR LA JUNTA DE
GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

16 ABR. 2008

EL SECRETARIO,



[Handwritten signature]

INMOBILIARIA RIO ARA S.L. con CIF. B-50820067, domiciliada en Zaragoza, C/ Benito Feijoo, nº1, 3ºK, constituida por tiempo indefinido ante el notario de Burgos D. Julio Romeo Maza en escritura de 7 de octubre de 1999, con el nº 1994 de su protocolo, e inscrita en el registro mercantil de Zaragoza al Tmo 2467, Libro Q, Folio 1, Sección 8, Hoja Z-25686. Dispone del 100% de los terrenos sitios dentro del ámbito.

El representante legal de esta empresa es D. Jose Ignacio Sanz Mozo, mayor de edad, vecino de Burgos, con domicilio en la C/ Lain Calvo nº 31, 5ºA, y con DNI. 13083050-Y.

A efectos de justificación de la titularidad se aporta el título de propiedad mediante el contrato de compraventa celebrado con el titular registral de las fincas, y sus especificaciones concretas, señalando en dicho contrato que la adquisición lo es de la totalidad de las fincas, en la parte que queda incluida dentro de este sector.

A efectos de notificaciones se establece el domicilio del Letrado D. Tomás Ibáñez Vallejo: Plaza Mayor 4, Local 7, 09003-BURGOS.

1.6 EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACION

El ámbito que se plantea es definido por el Plan General de Ordenación Briviesca y se configura como una unidad de ejecución conjunta.

La superficie total de los terrenos incluida en el ámbito, según la reciente medición es de 9.425,67 m², y se desarrolla entre calles del municipio (una de nueva apertura, con paseo de la Florida, con calle las Cercas y con Calle Juan I de Castilla). Existen algunos desajustes en la superficie catastral totalizada de las fincas afectadas, por lo que se deberá estar a la realidad física de los terrenos, en atención a la medición topográfica y taquimétrica procedente.

Sus linderos globales según se desprende de los datos físicos y documentales observados, son los siguientes:

NORTE: Fábrica en suelo urbano (fachada a C/Juan de Ayolas).

SUR: Paseo de la Florida.

ESTE: Calle Juan I de Castilla

OESTE: Calle Las Cercas



1.7 EMPRESA URBANIZADORA

Aún no ha sido determinada, debiendo ser acordada por INMOBILIARIA RIO ARA S.L., en el momento oportuno.

1.8 DATOS URBANÍSTICOS

El Plan General de Ordenación Urbana de Briviesca (PGOU), cuya Revisión y Adaptación fue aprobada definitivamente por la Junta de Castilla y León en fecha 29 de Agosto de 1997.

La publicación tuvo lugar en el B.O.C.Y.L., de fecha 29 de Septiembre de 1997. Consecuentemente este Plan general no está adaptado a la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

Además la ordenación detallada fue resuelta mediante Estudio de Detalle aprobado en fecha 25/1/2006.

Por su parte las condiciones urbanísticas aplicables a este tipo de suelo clasificado de urbano residencial, Unidad de Ejecución son las siguientes (según ficha urbanística del Plan General y del estudio de detalle aprobado):

- **Clasificación:** Suelo Urbano Unidad de Ejecución
- **Superficie:** 9.427,83 m²
- **Previsión de Actuación Conjunta:** Si.
- **Forma de regulación detallada:** **ESTUDIO DE DETALLE**, que regula todas las determinaciones de ordenación detallada completas. Por lo que no cabe establecer más regulación en este ámbito, y debe ajustarse a lo previsto en el planeamiento general y detallado.
 - **Aprovechamiento E.D.:** 22.300,00 m².
 - **Aprovechamiento máximo posible:** 22.300,00 m².
 - **Sistema de Actuación:** de forma indicativa el de Compensación, si bien la Ley (de rango superior al Plan) permite otros sistemas **como el de Concierto, que es el propuesto.**
- Respecto a las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, tipología edificatoria, usos, calificación de uso, ocupación de parcela y demás determinaciones de ordenación detallada, son aplicables las establecidas por el PGOU y el Estudio de detalle aprobados, teniendo en cuenta que el uso predominante es el residencial, pero los usos compatibles permiten también dentro de la propia parcela otras figuras como la del equipamiento comunitario (Ordenanza 2, sección 3 del PGOU).



APROBADO POR LA JUNTA DE
GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

16 ABR. 2008

EL SECRETARIO,

El sector designado por el Planeamiento es objeto de desarrollo en este Proyecto de Actuación, que es instrumento de Gestión del Area.

El objetivo de ordenación de este sector de suelo urbano es la obtención de suelo para la compleción de viarios y dotaciones de servicios para que la parcela definida dentro de las alineaciones del Estudio de Detalle cumpla la condición de solar.

Fuera de las calles perimetrales al solar central, previstas por el Estudio de detalle, no existen otros viales públicos interiores en la zona de actuación.

El Proyecto de Actuación no puede alterar ni modificar las determinaciones de ordenación general ni detallada fijadas por el Estudio de Detalle y el PGOU (art. 75.2 de la Ley 5/99 de Urbanismo de C y L.).

1.9 ENCUADRE Y JUSTIFICACION LEGAL DE LA ACTUACION.

El presente Proyecto se redacta al amparo de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León - en todo aquello que resulte aplicable- y al amparo del Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Siendo así que la normativa específica resulta ser la siguiente:

APROBADO
GOBIERNO LOCAL
16 ABR. 2009
EL SECRETARIO,



1) Arts. 75, 76, 77, 78 y 79 de la Ley 5/99 (y demás disposiciones concordantes), referentes a la formulación, objetivos, efectos y procedimiento de aprobación de los Proyectos de Actuación así como sus especialidades para el Sistema de Concierto. En este sentido se hace preciso determinar los siguientes puntos:

a) En el planteamiento que realizamos, para el desarrollo del sistema de concierto, nos acogemos a lo dispuesto por el art. 78 de la Ley 5/99 en el sentido que los propietarios que representan el 100% de la actuación, proponen la gestión urbanística por el sistema de concierto, presentando en su caso una propuesta de proyecto de actuación como la que se expone.

b) Se determina que el representante de la actuación a INMOBILIARIA RIO ARA S.L. con CIF. B-50820067, domiciliada en Zaragoza, C/ Benito Feijoo, nº1, 3ºK, constituida por tiempo indefinido ante el notario de Burgos D. Julio Romeo Maza en escritura de 7 de octubre de 1999, con el nº 1994 de su protocolo, e inscrita en el registro mercantil de Zaragoza al Tmo 2467, Libro Q, Folio 1, Sección 8, Hoja Z-25686. Dispone del 100% de los terrenos sitos dentro del ámbito.

2) Arts. 255 a 258 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, referentes a la propuesta, contenido, aprobación y efectos del Proyecto de Actuación.

APROBADO POR LA JUNTA DE
GOBIERNO LOCAL EN SESION DE
16 ABR. 2008
EL SECRETARIO,



3) Como disposiciones reglamentarias directamente aplicables, El PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BRIVIESCA (y demás normativa concordante) con ámbito de aplicación sobre el término Municipal de Briviesca .

4) Así mismo el Estudio de Detalle aprobado que establece las determinaciones de ordenación detallada aplicables a este sector.

5) La demás legislación complementaria, sectorial y urbanística, de aplicación tanto legal como reglamentaria que sea de aplicación a este sector y a este municipio, cuyo PGOU no está adaptado a la Ley.

1.10 DESCRIPCION DEL TERRENO.

El área objeto de esta actuación es de forma irregular, con una superficie de 9.425,67 m2. según medición realizada sobre el terreno a efectos de formular este “Proyecto de Bases”. A este respecto, conviene señalar que es de aplicación lo dispuesto en el art. 75.2 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, en lo que se refiere a la posibilidad de realizar la adaptación material pertinente y exigida en atención a la realidad física de los terrenos.

El área presenta una extensión topográfica sensiblemente plana en toda la superficie afectada.

1.11 EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.



Usos:

El uso predominante de las fincas del sector es el residencial, siendo usos compatibles:

1. Industria. En las condiciones y clases establecidas por las ordenanzas del PGOU de Briviesca.
2. Comercial
3. Servicios del automóvil. En las condiciones y clases establecidas por las ordenanzas del PGOU de Briviesca.
4. Hotelero.
5. Oficinas.
6. Salas de reunión.
7. Establecimientos públicos.
8. Equipamiento comunitario.
9. Trasteros bajo cubierta.

Edificaciones existentes:

Existen las siguientes construcciones que deberán ser objeto de demolición: Pequeña vivienda (2º vivienda en cuanto a su uso, pista de tenis, piscina y pequeños anejos volumétricos de escasa importancia.)

Servidumbres

No constan.

Redes de servicio existentes:

- *Acometidas y abastecimiento de agua:*



El área dispone de algunos puntos de acometida y abastecimiento de agua. Dichas consideraciones serán contempladas con detalle en el Proyecto de Urbanización.

- *Red de saneamiento:*

Al igual que en la acometida, la zona dispone de red de saneamiento limítrofe al área. Las demás consideraciones serán contempladas con detalle en el Proyecto de Urbanización.

- *Red de energía eléctrica:*

Deberá tomarse el acceso a la red por donde más convenga para dar el servicio necesario a las futuras edificaciones que se prevean. Así mismo las consideraciones específicas de urbanización serán contempladas con detalle en el Proyecto de Urbanización.

- *Alumbrado público:*

Dicho alumbrado deberá extenderse por los nuevo viales proyectados para iluminarlos adecuadamente con respecto a las futuras parcelas previstas y adaptando sus determinaciones a lo dispuesto por la Legislación aplicable.

La calidad y suficiencia del servicio, así como los elementos de alumbrado público deberán ser plasmados en el Proyecto de Urbanización.

- *Infraestructura viaria:*



Como hemos indicado, este terreno se encuentra se configura como una unidad de actuación conjunta rodeado de viales.

Se trata de la ejecución de las correspondientes infraestructuras viarias para que la parcela privada alcance la condición de solar.

2.- BASES PARA LA REPARCELACIÓN DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA U.E. (art. 244.2 del D 22/2004 de 29 de enero)

2.1. Criterios para la definición de los derechos de los propietarios, así como para la valoración y adjudicación de las parcelas resultantes y la determinación de compensaciones e indemnizaciones:

Todos los terrenos se encuentran en manos de un solo propietario, por tanto no procede la fijación de indemnizaciones ni compensaciones por razón de los derribos de edificaciones que procedan, ni por diferencias de adjudicación entre las distintas fincas incluidas en el ámbito.

Conforme a lo dispuesto en el Plan General de Briviesca, se señalan las alineaciones y rasantes, así como la parcelación indicativa de la totalidad del área afectada.

Así mismo se fijan las áreas por donde se va a establecer el sistema viario adecuado al objeto de facilitar la circulación y accesibilidad a los futuros solares.

Con tales fines se procede al desarrollo de este trabajo, como paso previo a los proyectos sobre las actuaciones urbanísticas que han de venir.

APROBADO POR LA JUNTA DE
GOBIERNO LOCAL EN SESION DE
16 ABR. 2008
EL SECRETARIO,



El ámbito tiene una superficie de 9.427,83 m2 según E.D.

La superficie total de los terrenos de origen no puede ser fijada en su conjunto según datos registrales pues existen algunos errores de medición, **sin embargo de la medición topográfica de los terrenos se infiere una superficie total de 9.425,67 m2.**

La titularidad, superficie, linderos y demás consideraciones necesarias para la identificación - según descripción real y documental de las mismas - de cada una de las fincas de origen, son los siguientes:

Adaptación al Planeamiento existente y previsiones. -

Las soluciones adoptadas por este proyecto cumplen las determinaciones establecidas en el Planeamiento urbanístico. En este sentido apuntamos los siguientes aspectos:

1 .- Parcelas:

Se establece una división parcelaria en la que se plantean las parcelas edificables señaladas en la planimetría de este proyecto.

2.- Aprovechamiento y densidad:

El aprovechamiento y densidad se establece en función de las previsiones del Plan General de Briviesca.



3.- Red Viaria:

La red viaria interior al ámbito, se proyectará ajustándose a las dimensiones establecidas por el Plan General y Estudio de Detalle aprobado.

4.- Aparcamientos:

Existirán aparcamientos públicos en superficie tal y como se recoge en la planimetría.

5.- Alcantarillado, Abastecimiento de aguas y Red de energía eléctrica:

Se prevé la conexión con las redes generales del municipio.

6.- Alumbrado público:

El alumbrado deberá extenderse por el vial proyectado para iluminarlo adecuadamente con respecto a las futuras parcelas previstas.

Condiciones de Gestión.-

1) Sistema de Actuación.

Para el desarrollo de esta zona se aplicará el sistema de Concierto.



El sistema de **Concierto** se regula por la citada **Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León en los arts. 78 y 79**, así como por el reglamento de Urbanismo D 22/2004, arts. 255 a 258 y está previsto para el caso de propietario único.

2) Cesiones.

- Superficie destinada a viario peatonal o rodado y destinada a **aparcamientos públicos, que asciende a 3.008,67 m/2.**

- 10% del aprovechamiento lucrativo resultante, que equivale a 2.230,00 m². (22.300,00 x 10%), el cual se materializará en una **parcela ubicada en el Bloque A con una superficie de 446,145 m²** (el aprovechamiento que se cede es realmente de 2.230,720 m/2, debido a los propios decimales resultantes)

3) Urbanización.

Comprende las superficies de cesión, establecidas por los viarios necesarios para completar el previsto por el Planeamiento, siendo así que la Urbanización de viales resulta indispensable para que las futuras parcelas cumplan la condición de solar. Deberá ejecutarse el debido asfaltado, pavimentado y pintado de los aparcamientos públicos indicados, así como las obras de alumbrado público, canalizaciones, abastecimiento, desagüe, alcantarillado y todas las demás obras necesarias tanto para el cumplimiento de la condición de solar de las futuras parcelas susceptibles de aprovechamiento, como las que resulten precisas para regularizar las vías públicas y completar los servicios urbanos. Se ha tramitado ya ante el Ayuntamiento de Briviesca, el correspondiente "Proyecto de Urbanización".



APROBADO POR LA JUNTA DE
GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

16 ABR. 2008

EL SECRETARIO,

Valoración y adjudicación del porcentaje de participación y aprovechamiento.

El aprovechamiento de derecho del ámbito se conformará en proporción a la superficie total, aplicando la materialización de aprovechamiento que corresponde según los arts. 17 y 18 de la ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León en función de la categorización del suelo urbano.

Los propietarios podrán materializar el aprovechamiento que les corresponda respecto del permitido por el planeamiento urbanístico.

El aprovechamiento de los futuros solares viene limitado por lo dispuesto en el Plan General de Briviesca y ratificado por el Estudio de detalle aprobado (que en nada lo modifica) para este sector, debiéndose adaptar a lo establecido por las determinaciones urbanísticas fijadas por el planeamiento.

De otro lado el diseño de viario se define por la planimetría del ordenamiento urbanístico citado.

La definición concreta de estos segmentos de calle, se establecerá en el Proyecto de Urbanización pertinente y de acuerdo con las determinaciones del Planeamiento.

La urbanización del viario peatonal o rodado y las zonas destinadas a aparcamientos públicos, aquí parcelados mediante el presente proyecto y cuyos terrenos se adjudican al Ayuntamiento, será cedida al mismo Ayuntamiento una vez ejecutados de conformidad con el Proyecto de Urbanización que será presentado en el momento oportuno. Esta cesión será completada con arreglo a lo dispuesto en el art. 18 de la Ley 5/99.



En función de estas determinaciones se establece el siguiente cálculo:

SUPERFICIE TOTAL: 9.425,67 m2. -

VIALES y APARCAMIENTOS: 3.008,67 m2.

SUPERFICIE PARA APROVECHAMIENTOS: 6.417,00 m2.

El aprovechamiento lucrativo total, ya viene definido por el Plan General y Estudio de Detalle, que otorgan al Sector "2 U.E. 6", un aprovechamiento lucrativo de 22.300,00 m2.

Con independencia de esta cifra no se agotará la totalidad del aprovechamiento definido por el Planeamiento habiendo decidido aplicar usos compatibles de equipamiento comunitario a la zona central de la actuación, no precisando de la totalidad de todos los metros de edificabilidad asignados a este sector.

3.- BASES TÉCNICAS Y ECONÓMICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN:

Las Bases técnicas y económicas de las obras se refieren a las necesarias para la ejecución material de las determinaciones sobre urbanización del planeamiento urbanístico.

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

16 ABR. 2008

EL SECRETARIO,

I. Concepto, contenido y condiciones generales.

1. Las obras se llevarán a cabo de acuerdo con el correspondiente proyecto de urbanización para la ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios cuya finalidad es ejecutar materialmente

y de forma integral las determinaciones correspondientes de la unidad de actuación y del presente proyecto de actuación.

El carácter integral del proyecto de urbanización se refiere al ámbito de actuación del sector, ya que habrá de desarrollar todas las infraestructuras incluidas en su ámbito en las condiciones y ajustándose a las bases que especifican en el proyecto de actuación.

2. Se incluirán en el proyecto las obras de pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras, de distribución de energía eléctrica en alta y baja tensión, telecomunicaciones, alumbrado público, red de abastecimiento de aguas potables, evacuación de aguas pluviales y residuales, y red de gas.

3. Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

4. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento que desarrollan sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras.

2. Documentación exigida para el Proyecto de Urbanización.

El proyecto de urbanización estará integrado por los documentos siguientes:



a) **Planeamiento del que deriva:** Plano de situación a escala no inferior 1/2000. Información en copia de los documentos del Plan General aprobado definitivamente que define la ordenación que se desarrolla, con expresión de los límites del proyecto de urbanización, ordenación, usos y demás información que se considere necesaria para justificar su contenido.

b) **Información cartográfica:** Información topográfica incluyendo plano altimétrico del área de actuación, con expresión del estado actual situación y características de las instalaciones y servicios urbanos. Se establece una escala mínima de 1/500, recomendándose 1/200; la oficina técnica municipal queda facultada para precisar este extremo, en función de las características técnicas del Proyecto de Urbanización.

c) **Memoria resumen del proyecto:** Además de la documentación de los capítulos independientes de cada servicio, deberá redactarse una Memoria resumen del Proyecto contemplando los siguientes aspectos:

1. Índice general y visados: índice general de la documentación que integra el Proyecto, con nombre y dirección del facultativo o facultativos responsables de su redacción y visado (en su caso) del Colegio o Colegios oficiales, junto con la firma del urbanizador.

2. Características del planeamiento: Especificación de las características relevantes del Plan que constituye la base del proyecto de urbanización.



3. Descripción de los servicios y sus características: Descripción de los servicios cuya implantación se prevé con especificación de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecte, su disposición y condiciones que serán facilitadas por las compañías suministradoras.
4. Orden cronológico de ejecución: Orden de realización de las obras en función del Plan de Etapas previsto en el Plan, o del que, en su caso, se establezca en el propio proyecto.
5. Adaptación técnica del planeamiento: Justificación de la adaptación de las previsiones del Plan a las condiciones técnicas de realización de las obras, con planos descriptivos suficientes para tal justificación.
6. Plazo y forma de ejecución: Plazo de ejecución de las obras y forma de contratación y ejecución previstas
7. Requisitos adicionales: La Memoria deberá contener las garantías y previsiones económicas y de ejecución requeridas por el proyecto de actuación.
8. Resumen del presupuesto: Con indicación del importe total de cada uno de los proyectos específicos y expresión de la suma total resultante.
9. Revisión de precios: Procedimiento de revisión de precios que se acomodará a las disposiciones legales sobre la materia.



APROBADO POR
GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN D.

16 ABR. 2003

EL SECRETARIO,

10 . Plazo para el comienzo de la edificación: Plazo y condiciones mínimas de las obras de urbanización para que puedan iniciarse las de edificación. Se establecerá el modo y momento en que, cumpliendo el resto de las Normas urbanísticas, podrá concederse licencia y acometerse las obras de edificación, asegurando un mínimo de obra de infraestructura básica ya ejecutada

Memoria específica de cada obra o servicio. Cada clase de obras o servicios constituirá un capítulo independiente que contendrá:

1. Memoria: Memoria descriptiva y justificativa detallando los cálculos que justifican las dimensiones y materiales que se proyectan y, como anexos, certificados demostrativos de que dispondrán de las magnitudes necesarias, expedidos por las empresas suministradoras en su caso. Se incluirá preceptivamente un plan detallado de las obras a realizar, fijando tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases.

2. Planos: Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.

3. Presupuesto: Presupuestos con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios, y presupuesto general.

4. Pliego de Condiciones: Pliego de Condiciones Técnicas y Económico-Administrativas que regirán en las obras o instalaciones.



Todos los elementos citados deberán ajustarse a las instrucciones que para los mismos determine el Ayuntamiento en desarrollo de los presentes criterios y de las condiciones mínimas para los proyectos de urbanización que se indican en los artículos siguientes.

3.- Características de las obras

Se definen de forma genérica y siempre en función del definitivo proyecto de urbanización y los criterios que se establezcan por las empresas suministradoras por las determinaciones del Capítulo 6. Normas Generales de diseño y calidad de la urbanización del Plan General de Ordenación Urbana y por los servicios técnicos municipales, las siguientes directrices:

A. DIRECTRICES PARA LA URBANIZACIÓN

Las infraestructuras que se proponen son:

1. RED ELÉCTRICA
2. ALUMBRADO PUBLICO
3. ABASTECIMIENTO DE AGUA.
4. ALCANTARILLADO.
5. COMUNICACIONES.
TELEFONIA Y RED DE TELECOMUNICACIONES POR CABLE
6. GAS NATURAL
7. RED VIARIA

Cumplirán las siguientes directrices generales marcadas por el Plan General y Estudio de detalle aprobado.



1. SISTEMA VIARIO.

Las características de las vías de nueva creación del Sistema General viario que se definen en el Plan General y Estudio de Detalle deberán conservar las dimensiones que se especifiquen en el plano correspondiente en cuanto a perfil transversal y reservas de suelo.

En cuanto a las vías que surjan de la redacción del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución, responderán a las necesidades para las que se proyectan en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto. La anchura mínima entre alineaciones para este viario será de la establecida por las alineaciones del Plan y del Estudio de Detalle.

En la ejecución de aceras se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a) Construcción de aceras.

La construcción de la acera lindante con la fachada de un inmueble es obligación de la propiedad, siempre que linde con la vía pública en la que esté prevista la construcción o existencia de aceras.

Esta obligación comprende no solamente la de pavimentación en general, sino también la de la colocación del correspondiente bordillo o encintado.

La conservación y reparación de las aceras correrá a cargo del Ayuntamiento.



b) Pavimentado de aceras.

Se justificarán los espesores de las distintas capas que han de constituir los firmes de aceras.

En cualquier caso los tipos y espesores de pavimentos a adoptar serán como máximo de iguales características que los adoptados por el Ayuntamiento para sus vías públicas y cumplirán también con carácter de mínimas las condiciones técnicas municipales en vigor. En este caso concreto se mantendrán las anchuras y pavimentos de las aceras existentes con las que se unen las aceras propuestas.

2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Se establecerá en función de las características y determinaciones necesarias para el cumplimiento de la condición de solar de las parcelas a las que sirva, y su dimensión deberá estar ajustado y proyectado en atención al conjunto de edificaciones que se proyecten.

APROBADO POR LA JUNTA DE
GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

16 ABR. 2008

3.- RED DE EVACUACIÓN.



EL SECRETARIO,

Los Proyectos de las redes de evacuación deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a) En ningún caso podrán verse afectadas las fincas o propiedades situadas aguas abajo de los puntos de vertido por escorrentías procedentes del sector que se urbaniza.

b) El estudio de saneamiento, además de alcanzar a toda la extensión del sector que se urbaniza, se extenderá a la totalidad de las zonas exteriores al mismo en cuanto pertenezcan a la misma cuenca hidrográfica y en relación con las aportaciones exteriores que pudieren tener lugar a través del sector y en tanto dichas zonas exteriores no dispongan de dispositivos propios de evacuación.

c) El saneamiento se realizará preferentemente por el sistema unitario, cuando se vierta a colector de uso público. No obstante, en las zonas de edificación con grandes espacios abiertos, en el que existan ríos o arroyos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas pluviales, podrá adoptarse sistema separativo, ya sea con carácter radical o admitiendo con las aguas residuales una proporción adecuada de pluviales, de manera que el resto de éstas vierta directamente a las vaguadas naturales mediante aliviaderos de crecida.

d) Podrá también utilizarse el sistema separativo, cuando las aguas residuales hayan de ser tratadas en estaciones depuradoras antes de su vertido a cauces públicos naturales a los que, en cambio, podrán desaguar directamente y por la superficie de terreno las aguas de lluvia.

e) Con carácter general se prohíbe el uso de fosas sépticas.

f) En todos los casos las viviendas deberán disponer sus vertidos a alcantarillado general y éste, a su vez, a colector público o cauce natural, previo proceso de depuración en este último caso y siempre mediante proyecto previo debidamente justificado.



g) Quedan absolutamente prohibidos los vertidos directos a pozos negros.

h) Será de obligado cumplimiento, con carácter complementario, la normativa sobre materia de vertidos en la legislación sectorial.

4.- RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELECTRICA.

El cálculo de las redes de baja tensión se efectuará de acuerdo con el contenido del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente; todo ello en base a una previsión de cargas mínimas en los edificios según su uso, obtenidas por aplicación de la Instrucción MI-BT-0-01 y en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad para Viviendas Sociales en función del grado de electrificación correspondiente.

Igualmente se cumplirán las prescripciones contenidas en las normas en cuanto se refieren a la distribución de energía eléctrica, así como cuantas disposiciones municipales de superior rango se encuentren en vigor y habida cuenta de lo establecido en la ordenanza particular

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación y podrán ser subterráneos siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.



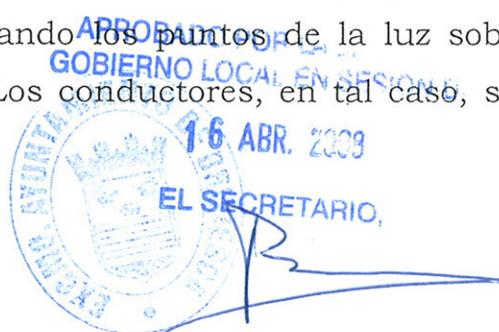
La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan.

Todas las instalaciones eléctricas se realizarán mediante redes de distribución subterráneas y satisfarán las condiciones establecidas en los Reglamentos y en las Normas de la Compañía suministradora.

5.- ALUMBRADO PÚBLICO.

La instalación de alumbrado público se ajustará a la reglamentación vigente sobre baja tensión y a las normas que tenga establecidas el Ayuntamiento. Del mismo modo todos sus elementos, tales como báculos, candelabros, brazos murales, luminarias, conductores, etc., deberán responder a los modelos y calidades previamente aprobados y homologados por los Servicios Municipales competentes.

Tanto los puntos de luz como la correspondiente red alimentadora se instalarán normativamente bajo aceras y espacios libres de uso público; no obstante, para casos de excepción (aceras muy estrechas o circunstancias de cualquier otra índole), en que sea dificultosa, e incluso prohibitiva, la instalación o la explotación del servicio en la forma dicha, podrá autorizarse por los Servicios Municipales, y previa justificación en el proyecto de tal necesidad o conveniencia, la instalación de los conductores grapados sobre las fachadas de los edificios, situando los puntos de la luz sobre brazos murales fijos a las fachadas. Los conductores, en tal caso, serán bajo plomo.



1 INDEMNIZACIONES

No existe ninguna edificación o construcción a derribar que deba ser objeto de indemnización, al corresponder a un único propietario la totalidad de los terrenos

Tampoco las fincas están sometidas a ningún tipo de carga, gravamen o arrendamiento en vigor que deban ser objeto de desaparición, por lo que no procede indemnización alguna al efecto.

Tampoco existe a priori ningún elemento susceptible de expropiación.

2 PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Se realiza por el presente, una estimación aproximada del coste que va a suponer la urbanización de la zona objeto de este Proyecto:

Capítulo	1.- Actuaciones previas	2.598,24 Euros
Capítulo	2.- Movimiento de tierras	5.818,07 Euros
Capítulo	3.- Firmes y Pavimentos	83.175,66 Euros
Capítulo	4.- Abastecimiento	18.182,20 Euros
Capítulo	5.- Saneamiento	29.506,45 Euros
Capítulo	6.- Alumbrado Público	13.206,13 Euros
Capítulo	7.- Redes de Servicios	19.084,06 Euros
Capítulo	8.- Señalización y marcas viales	4.304,24 Euros
Capítulo	9.- Seguridad	3.800,00 Euros
	TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL	180.675,05 Euros

Asciende la Ejecución Material a **“Ciento ochenta mil seiscientos setenta y cinco euros con cinco céntimos”**.

APROBADO POR EL
GOBIERNO LOCAL EN SESION DE
16 ABR. 2008
EL SECRETARIO.



4.- PLANIMETRIA Y FICHAS DE ORDENACION DE PARCELAS

LISTA DE PLANOS APORTADOS CON ESTE PROYECTO

PLANO N° A.- Emplazamiento y Clasificación

PLANO N° B.- Topográfico Ambito UA-6 y Alineaciones.

PLANO N° C.- Aprovechamiento y ubicación de Cesiones

5.- DOCUMENTACION:

Títulos de Propiedad.

Se aporta copia de Documento Privado de Compra-Venta.

BURGOS, DICIEMBRE DE 2007



11 DIC 2007

Arquitecto

Fdo. Valentín Junco Petrement

Letrado

Fdo. Tomás Ibáñez Vallejo

VISADO

APROBADO POR LA JUNTA DE
GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

16 ABR. 2008

EL SECRETARIO,



TITULARIDAD DEL SUELO

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE SOLARES

En Burgos a 12 de junio de 2006

REUNIDOS

DE UNA PARTE, COMO VENDEDORA:

D. ANTONIO LÓPEZ-LINARES MARTINEZ Y D^a ANA MARIA DERQUI BARRANCO, mayores de edad, casados en régimen de gananciales, vecinos de Briviesca (Burgos), con domicilio en C/ Juan de Ayolas nº 11, y con D.N.I. nº 13.270.681 y 116.998, respectivamente.

DE OTRA PARTE, COMO COMPRADORA:

D. JOSE IGNACIO SANZ MOZO, mayor de edad, vecino de Burgos, con domicilio en C/ Lain Calvo nº 31,5º A, y con D.N.I. 13.083.050 Y.

ACTUAN

LOS PRIMEROS, en su propio nombre y derecho.

EL SEGUNDO, en nombre y representación, en su condición de Administrador Solidario, de la mercantil **INMOBILIARIA RIO ARA S.L.**, con domicilio social en Zaragoza, Calle Benito Feijoo, nº 1, 3ºK, constituida por tiempo indefinido ante el Notario de Burgos D. Julio Romeo Maza en Escritura de 7 de octubre de 1999 obrante al número 1994 de su protocolo, con C.I.F. B 50 820 067, e inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza al Tomo 2467, Libro 0, Folio 1, Sección 8, Hoja Z-25686, inscripción 1ª.



Las partes reconociéndose mutua y recíprocamente la capacidad legal necesaria para la celebración del presente contrato,

EXPONEN

I . - Que **D. ANTONIO LOPEZ-LINARES MARTINEZ** es dueño en pleno dominio, en concepto de privativo, de la siguiente finca:

"Huerta al pago de LA TACONERA, hoy PASEO JUAN DE AYOLAS, de cincuenta y dos áreas y cincuenta centiáreas. Linda: Norte, D Antonio Lopez-Linares; Sur y Este, cauce molinar; Oeste, senda que comunica los Paseos de La Taconera y La Florida"

La anterior descripción es la que figura en las escrituras notariales y en el Registro de la Propiedad.

TITULO : La adquirió por herencia de su padre **D. ANTONIO LÓPEZ-LINARES GONZALEZ** según escritura de partición de herencia otorgada ante el Notario de Brivesca D. Juan José Fernández Saiz con fecha 16 de octubre de 1981 al nº 884 de su protocolo.

INSCRIPCION : Inscrita en el Registro de la propiedad de Brivesca al Tomo 1.040, Libro 45, Folio 112, Finca nº 2.250, si bien lo está a nombre distinto del vendedor por haberse interrumpido el tracto registral y a tal efecto se está tramitando expediente de dominio para la reanudación del tracto y consiguiente inscripción.

APROBADO POR LA JUNTA DE
GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

16 ABR. 2008

EL SECRETARIO,



[Handwritten signature in blue ink]

II . – Que D. ANTONIO LOPEZ-LINARES MARTINEZ y D^a ANA MARIA DERQUI BARRANCO son dueños en pleno dominio, en concepto de bienes gananciales, de las siguientes fincas:

1. "*Huerta regadía en Briviesca, al pago de LOS COMPORTONES o ISLA, de veintidós áreas y setenta centiáreas, según el título, pero según reciente medición, de veintiséis áreas. Linda: Norte, reguera que la separa de huertas de Mateo Marroquin y herederos de Santiago Corral; Sur, Víctor Velasco; Este, senda o camino de la Taconera baja la paso de la Isla; y Oeste, cauce molinar.*"

La anterior descripción es la que figura en las escrituras notariales y en el Registro de la Propiedad.

INSCRIPCION: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Briviesca al Tomo 9, Folio 36, Finca 1.313.

2. "*Huerta al sitio de LOS COMPORTALES, de diecinueve áreas y veinticinco centiáreas según el título, pero según reciente medición, de dieciocho áreas y cuarenta y tres centiáreas. Linda: Norte, Antonio Lopez-Linares; Sur, Paseo de la Florida; Este, camino de servidumbre, y Oeste, cauce molinar*"

INSCRIPCION: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Briviesca al Tomo 881, Libro 38, Folio 114, Finca n° 4.407.

TITULO: Las dos fincas anteriores les pertenecen por compraventa a D. FRANCISCO JAVIER LOPEZ-LINARES MARTINEZ en escritura otorgada ante el Notario de Briviesca d. Angel Velasco Ballesteros con fecha 12 de junio de 1986 con el n° 406 de su protocolo.



III . – SITUACION ACTUAL.-

Una parte de la finca registral 2250 y la totalidad de las otras dos fincas, números registrales 1313 y 4407, forman parte actualmente del **Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 2 U.E.-6** del Plan General de Ordenación Urbana de Briviesca, Estudio de Detalle que está definitivamente aprobado por el Ayuntamiento.

De conformidad con lo anterior los parámetros urbanísticos son los siguientes:

Superficie total del Estudio de Detalle:	9.427,83 m2.
Superficie neta interior:	6.415,06 m2.
Superficie viales cesión Ayuntamiento:	3.012,77 m2.
Nº máximo viviendas:	240
Edificabilidad privada total:	22.300 m2 sobre rasante.

Los mencionados terrenos conforman físicamente una unidad sin solución de continuidad, y para su identificación se adjunta al presente contrato, como parte integrante del mismo, un plano en el que se identifican y delimitan los mismos, manifestando las partes quedar perfectamente enteradas e instruidas de ello.

IV.- Que interesada la parte compradora en adquirir la propiedad en pleno dominio de las fincas anteriormente descritas e identificadas en el plano, afectas al **Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 2.U.E.–6**, del Plan General de Briviesca, y sus respectivos propietarios en transmitir las, los comparecientes celebran el presente contrato con arreglo y sujeción a los siguientes:

APROBADO POR LA JUNTA DE
GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

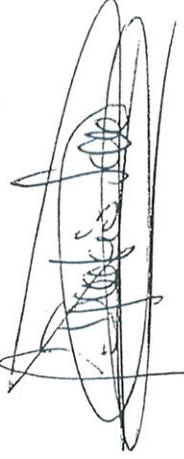
16 ABR. 2008

EL SECRETARIO,



[Handwritten signature in blue ink]

ACUERDOS



PRIMERO . – D. ANTONIO LOPEZ-LINARES MARTINEZ, en su propio nombre y derecho respecto de la finca privativa, y junto a su esposa **D^a ANA MARIA DERQUI BARRANCO**, respecto de las fincas gananciales, venden y transmiten a **INMOBILIARIA RIO ARA S.L.**, las fincas descritas en los expositivos del presente contrato, afectas al **Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 2 U.E.-6** del Plan General e Ordenación Urbana de Briviesca, identificadas y delimitadas físicamente en el Plano adjunto, con todos sus derechos de aprovechamiento urbanístico e igualmente con las obligaciones y cargas urbanísticas que les sean inherentes, libres de cualquier otra carga o gravamen y de arrendamientos.

APROBADO POR LA JUNTA DE
GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

16 ABR. 2008

EL SECRETARIO,



DOCUMENTACION GRAFICA
PLANOS