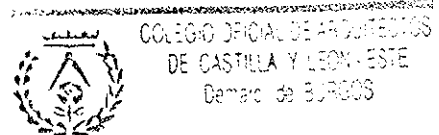


158/02

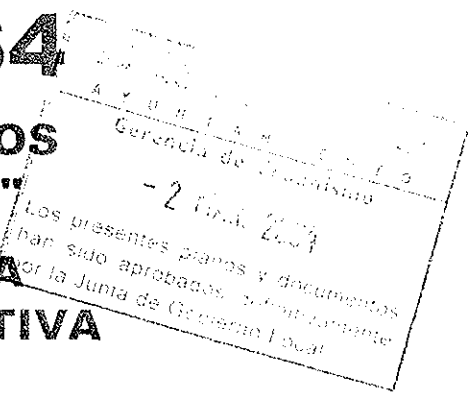


10 FEB. 2004

VISADO

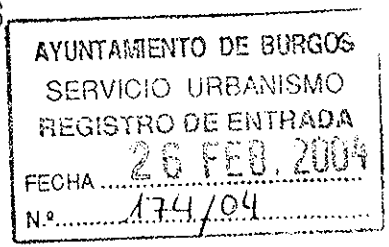


**PROYECTO DE
REPARCELACIÓN DE LA
UNIDAD DE ACTUACIÓN
DEL
SECTOR S4
DEL PGOU DE BURGOS
"VILLÍMAR OESTE"
DOCUMENTO PARA
APROBACIÓN DEFINITIVA**



**ANEXO 4
INFORMES**

INFORME DE URBANISMO PARA APROBACIÓN INICIAL
INFORME DEL URBANIZADOR A LAS ALEGACIONES FORMULADAS
INFORME DE URBANISMO A LAS ALEGACIONES FORMULADAS



PEDRO DEL BARRIO RIANO
ARQUITECTO
Av. Reyes Católicos, 7 bajo 09004 BURGOS
Tlf. 947-27.40.00

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

BURGOS

FEBRERO 2004

AYUNTAMIENTO
Gerencia de Urbanismo
- 2 MAR. 2004
Los presentes planos y documentos
han sido aprobados definitivamente
por la Junta de Gobierno Local

INFORME DE URBANISMO PARA APROBACIÓN INICIAL

AYUNTAMIENTO
Gerencia de Urbanismo
- 2 MAR. 2004
Los presentes planos y documentos
han sido aprobados definitivamente
por la Junta de Gobierno Local

urbanismo

Gerencia Municipal
de Urbanismo

Tel. 947 238 970

Fax 947 238 858

urbanismo@ayuntadoburgos.es

Plaza Mayor, 1

09007 Burgos

NUM. EXP.: 158/02

ASUNTO: Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación del Sector S4
"Villimar Oeste" del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos.

PROMOVIDO: Jesús Arranz Acinas, en representación de la UTE 4S4.

INFORME:

Con fecha 14 de octubre de 2.002 tiene entrada en el Registro General del Ayuntamiento de Burgos (15 de octubre en la Gerencia) "Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación del Sector S4 "Villimar Oeste" del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, en desarrollo del sistema de actuación por concurrencia aprobado para este sector en el correspondiente Proyecto de Actuación

El documento se presenta promovido por la UTE 4S4, como adjudicataria de la condición de urbanizador tras el concurso resuelto por acuerdo de la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Burgos en sesión celebrada el día 9 de enero de 2.002.

El Proyecto de Reparcelación, redactado por técnicos competentes y sin visado colegial, se ajusta a las determinaciones del Plan Parcial aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 27 de diciembre de 2.001 y a las del Proyecto de Actuación aprobado definitivamente por la Comisión de Gobierno de 9 de enero de 2.002.

De acuerdo con el artículo 88.2 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León los propietarios reciban solares urbanizados en proporción al aprovechamiento que les corresponde y retribuyen al urbanizador (conforme con lo establecido para el sistema de actuación por concurrencia) cediendo parte de los mismos, o bien, en metálico mediante cuotas de urbanización.

En la oferta realizada por la UTE adjudicataria para la gestión y ejecución de la urbanización, el pago al urbanizador se producirá por la entrega de un 25% del aprovechamiento que les corresponda en cada una de las tipologías edificatorias lucrativas previstas por el Plan Parcial (residencial libre -VL-, residencial sometida a algún régimen de protección pública y comercial), porcentaje resultante de la valoración realizada por el urbanizador del metro cuadrado edificable en cada una de ellas.

El Plan Parcial aprobado para la ordenación de este sector establece una reserva de aprovechamiento lucrativo real para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública (VRP) que ha de ser ajustada al 30% de dicho aprovechamiento, en cumplimiento de las determinaciones del Plan General. Para ello, el Proyecto de Reparcelación a seguido el criterio de mantener invariable el dato del aprovechamiento

urbanismo

Gerencia Municipal
de Urbanismo

Tel. 947 288 820

Fax: 947 288 558

urbanismo@ayneb.org.es

Plaza Mayor,

09007 Burgos

medio del sector con el fin de no modificar los derechos de aprovechamiento correspondientes a los propietarios del suelo.

Como consecuencia de dicho ajuste, se ve alterado el porcentaje para el pago al urbanizador establecido en un 25% del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios, resultando ser ahora éste de un 23,414120%.

Aplicando este porcentaje sobre la distribución definitiva de aprovechamientos a las distintas tipologías (VRP y VL) y manteniendo el criterio de valoración del metro cuadrado de cada una de ellas contenido en la oferta del urbanizador, resulta un valor idéntico al ofertado inicialmente. Es decir, **se mantienen los compromisos contenidos en la oferta económica de la UTE 4S4.**

La Reparcelación concreta el número máximo de viviendas del sector ya que el Plan General no establece número máximo de viviendas y el Plan Parcial en su apartado "características de la ordenación" dice que la densidad máxima será la resultante. El número máximo de viviendas concretado por el Proyecto de Reparcelación cumple el límite de densidad máxima establecido en el artículo 36 de la Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León en 70 viviendas por hectárea. De este modo **resulta un número máximo de 2.982 viviendas**, superior a las 1.951 viviendas tipo (de 100 m² construidos) establecidas con carácter orientativo por el Plan Parcial.

Según el artículo 88.4.b), 5º de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, los propietarios de suelo pueden oponerse a la retribución al urbanizador en solares, solicitando retribuirle en metálico y acompañando al efecto las garantías necesarias para asegurar dicha retribución y el resto de compromisos que el urbanizador hubiera contraído en relación con el destino de los solares que habría de percibir.

El Proyecto de Reparcelación prevé que esta solicitud, así como la presentación de las correspondientes garantías deberá realizarse por escrito y dentro de los plazos previstos por la Ley y, por tanto, antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Es de destacar que todas las fincas incluidas en el Sector S4 pertenecen a un área de tanteo y retracto, de acuerdo con la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, relativa a los plazos de edificación y a la delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto, aprobada definitivamente por orden de 26 de octubre de 2.000 de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León. Esta circunstancia está recogida como carga en las fichas correspondientes a cada una de las parcelas resultantes con aprovechamiento lucrativo.

Debido a la limitación del tiempo del que se ha podido disponer para el análisis del documento y la emisión del presente informe, no ha sido posible realizarlo en profundidad, por lo que no se ha procedido a la comprobación exhaustiva de todas las cifras, así como de las correspondientes operaciones matemáticas. No obstante, y al

urbanismo

Gerencia Municipal
de Urbanismo

Tel. 947 282 830

Fax: 947 283 859

urbanismo@ayto-burgos.es

Plaza Mayor, 1

09071 Burgos

margen de esta circunstancia, su estructura se considera correcta y conforme a la legislación y al planeamiento urbanístico vigente.

Sin embargo, si es preciso mencionar alguna circunstancia y deficiencia que si se ha podido detectar y que es preciso resolver antes de la aprobación definitiva del documento. Son las siguientes:

- En la página 24 de la memoria, tras la última línea deberá añadirse: "...siempre que no suponga un incremento sobre el número máximo de viviendas previsto por el Proyecto de Reparcelación para la totalidad del sector."

- En la página 26, el coste total de la urbanización se establece en 23.444.676,53 €, cantidad que no coincide con la utilizada en el resto del documento y en la propia oferta que en su día realizó el agente urbanizador y que asciende a 23.444.404,64 €.

- En el cuadro de la página 31, existe un error numérico (probablemente derivado del arrastre de los decimales) producido al operar $(30) \cdot (27) = (29)$

- En la tabla de "adjudicación de aprovechamientos en manzanas y bloques, formación de proindivisos y número máximo de viviendas por titular" que comienza en la página 73, aparece la parcela A9 como destinada a VRP, mientras que en el plano P6 aparece destinada a VL, con la reserva de un pequeño fragmento destinado a albergar la cesión del 10% municipal

- Lo mismo sucede con la cesión del 10% municipal, que aparece en la tabla sobre las parcelas A9, A10 y A11, mientras que la A10 no figura con este destino en el mencionado plano P6. Deberá corregirse esta circunstancia en el plano. No obstante, todo ello coincide básicamente con las previsiones que al respecto realizan tanto el Plan Parcial como el Proyecto de Actuación aprobados.

- En dicha tabla los resultados finales recogidos en la página 90 no coinciden en lo que se refiere al número de viviendas previsto para cada tipología edificatoria (895 VRP, 1.508 VL y 579 comercial compatible, total 2.982 viviendas) con el resultado de la suma de las mismas procedente de las fichas de las fincas resultantes (890 VRP, 1.506 VL y 586 comercial compatible, total 2.982 viviendas), dato este que por otra parte es el válido, según lo establecido en la página 24 de la memoria. Sin embargo, esta circunstancia debe ser corregida ya que para cumplir con la obligación de reservar el 30% del número total de viviendas del sector con destino a VRP, se deben prever 895 viviendas y no 890 viviendas destinadas a algún régimen de protección. Además, existe un error numérico debido a que se ha sumado dos veces la cantidad correspondiente al aprovechamiento de la parcela A5 bloque 5 (VRP) y de la parcela A9 bloque 9 (VL).

Con este fin se ha aportado con fecha 4 de noviembre documentación que corrige a la inicialmente presentada en lo relativo al número de viviendas de cada tipología de modo que sí se cumple con la reserva del 30% del número de ellas para VRP.

B U R G O S

urbanismo

Gerencia Municipal
de Urbanismo

Tel: 947 188 211

Fax: 947 188 856

urbanismo@aytoburgos.es

Plaza Mayor 1

09071 Burgos

- Página 160: No existe concordancia entre el resultado final de la cuenta de liquidación provisional y la cantidad total del coste estimado para la urbanización. Igualmente, en este caso, la documentación presentada el 4 de noviembre subsana la deficiencia que procedía de un error numérico arrastrado de la tabla 4, propietarios nº 131 y 132.

- En el Anexo 2 "Fincas resultantes" se incluirá en las fichas correspondientes a las parcelas de equipamientos, espacios libres y viario un esquema descriptivo e identificativo de las mismas que permita establecer de manera inequívoca su localización y geometría.

- El calendario de pagos será acorde, en todo caso, con lo previsto en la oferta presentada en su día por el agente urbanizador.

Para concluir cabe recordar que, en cualquier caso, los datos y cálculos recogidos en el documento analizado estarán sujetos a las conclusiones del informe que elabore Patrimonio Municipal sobre las propiedades del Ayuntamiento en el ámbito gestionado.

Es cuanto consideramos nuestro deber informar, sin perjuicio de someterlo a cualquier otro criterio mejor fundado. No obstante, la Corporación, en su superior criterio, acordará lo pertinente.

Burgos, 4 de noviembre de 2002

EL ARQUITECTO MUNICIPAL:



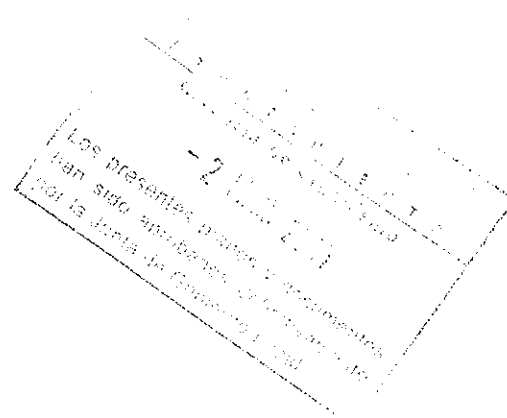
Fdo.: Gema Arcusa Moragrega

EL ARQUITECTO MUNICIPAL:



Fdo.: Fernando Inés Gallo

INFORME DEL URBANIZADOR A LAS ALEGACIONES FORMULADAS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS

GERENCIA DE URBANISMO

20-03-2003

D. Hipólito García Urbina, arquitecto, residente en Burgos, C/ San Francisco 12, 1º A, colegiado nº. 305 del C.O.A.C.Y.L.E. - Demarcación de Burgos, como redactor del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación del Sector S4 "Villimar Oeste" del P.G.O.U. de Burgos, en representación de la Unión Temporal de Empresas U.T.E. 4-S4, adjudicataria de la condición de Urbanizador de dicho Sector,

EXPONE

Que ha informado las alegaciones, al Proyecto de Reparcelación de la U.A. del Sector S-4, presentadas durante el período de información pública, después de la aprobación inicial.

Que adjunta, con la presente, el informe de las mismas.

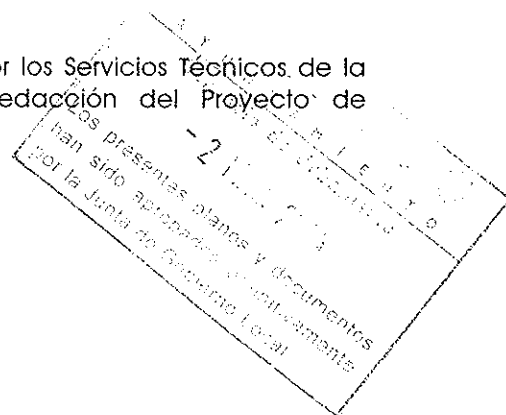
Que queda a la espera de que, la Gerencia de Urbanismo, proceda a estimar o desestimar, las alegaciones informadas, y dar respuesta a las que, por su contenido, son de carácter jurídico, manifestando las precisiones que deban ser recogidas en el Proyecto de Reparcelación, y

SOLICITA

Que sea admitido a trámite para que, previa información por los Servicios Técnicos de la Gerencia de Urbanismo Municipal, pueda iniciarse la redacción del Proyecto de Reparcelación para la aprobación definitiva del mismo.



Fdo. Hipólito García Urbina



Nº de ALEGACIONES

29

ANTECEDENTES

Hemos creído conveniente exponer los antecedentes de la redacción del Proyecto de Reparcelación porque puede ayudar a entender el informe de algunas alegaciones.

El proceso seguido desde que el Urbanizador encarga la redacción del documento fue el siguiente:

- 1 SOLICITUD AL AYUNTAMIENTO DEL P.P. Y P.A. APROBADOS DEFINITIVAMENTE, Y DOCUMENTACIÓN DIGITALIZADA.
- 2 COMPROBACIÓN DE TITULARES
- 3 SOLICITUD AL CATASTRO DE CERTIFICACIONES DE LAS FINCAS Y PLANO DIGITALIZADO. SE NOS COMUNICA QUE LAS FINCAS AFECTADAS HAN SIDO DADAS DE BAJA EN EL CATASTRO DE RÚSTICA Y AÚN NO TIENEN DATOS GRÁFICOS DE URBANA.
- 4 ENTREGA, POR EL AYUNTAMIENTO, DE CERTIFICACIÓN CONJUNTA DEL CATASTRO DE RÚSTICA VIGENTE A LA PROBABIÓN DEL PLAN PARCIAL Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DIGITALIZADA.
- 5 ENTREGA, POR EL URBANIZADOR, DEL PLANO CATASTRAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO CATASTRAL
- 6 COMPARACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DIGITALIZADA:
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DEL PLAN PARCIAL
PLANO CATASTRAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO Y CATASTRAL, Y
PLANO CATASTRAL DE RÚSTICA VIGENTE EN EL MOMENTO DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL.
- 7 DE ESTA COMPARACIÓN SE DEDUCE QUE EXISTE UNA SENSIBLE COINCIDENCIA ENTRE EL PLANO CATASTRAL VIGENTE Y EL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DEL PLAN PARCIAL.
- 8 ENTREGA, POR EL AYUNTAMIENTO, DE LA DELIMITACIÓN DEFINITIVA DEL SECTOR DIGITALIZADA.
- 9 DECISIÓN INICIAL DE ADOPTAR LOS DATOS DEL CATASTRO VIGENTE COMO SUPERFICIE REAL, DADA ESA COINCIDENCIA.
- 10 EL DÍA 18 DE JULIO DE 2002, DEBIDAMENTE CONVOCADOS, SE MANTUVO UNA REUNIÓN CON TODOS LOS PROPIETARIOS EN EL SALÓN DEL ANTIGUO AYUNTAMIENTO DE VILLIMAR. EN ESTA REUNIÓN SE LES INFORMÓ PORMENORIZADAMENTE SOBRE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN, PROCESO DE GESTIÓN Y CRITERIOS A UTILIZAR PARA LA REDACCIÓN DEL DOCUMENTO.
- 11 ENTREVISTAS PERSONALES E INDIVIDUALIZADAS, RECOGIENDO DOCUMENTACIÓN SOBRE LAS FINCAS Y ACLARACIÓN DE DUDAS.
- 12 NUEVA COMPARACIÓN DE DATOS. A LA VISTA LA NUEVA INFORMACIÓN APORTADA Y CONTENIDA EN LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD.
- 13 SE APRECIAN IMPORTANTES DIFERENCIAS ENTRE LA SUPERFICIE REAL Y LA DE LOS TÍTULOS.
- 14 ENVÍO DE UNA SEGUNDA CARTA, A TODOS LOS PROPIETARIOS, INFORMANDO SOBRE LOS DATOS GLOBALES DEL SECTOR Y COSTES DE LA URBANIZACIÓN.
- 15 ENTREVISTA CON EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y COORDINACIÓN DE CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO.
- 16 DECISIÓN DEFINITIVA DE ADOPTAR COMO VÁLIDOS LOS DATOS DEL CATASTRO VIGENTE, POR AJUSTARSE SENSIBLEMENTE A LA REALIDAD Y TRATARSE DE UN DOCUMENTO PÚBLICO, EXCEPTO EN LAS FINCAS DE BORDE, EN LAS QUE SE OBTENDRÁN DE LA SUPERPOSICIÓN DEL PLANO DE CATASTRO, ADOPTADO COMO REAL, Y EL LÍMITE DEL SECTOR APORTADO POR EL AYUNTAMIENTO.
- 17 REDACCIÓN DEL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. AQUELLAS FINCAS DE LAS QUE NO HEMOS DISPUESTO DE TÍTULO DE PROPIEDAD, APARECEN CON TITULARIDAD DESCONOCIDA.

INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-4 "VILLIMAR OESTE"

S-4

ALEGACIÓN

1

TITULAR
REPRESENTANTE

MORENO GONZÁLEZ EDUARDO Y OTRO

Nº DE REGISTRO		FECHA	RESUMEN DE LA ALEGACIÓN
GENERAL	URBANISMO		
52626	02/1332	05/12/2002	Indica que existe un error en la superficie del resto de finca matriz (p22 pol.13)

INFORME:

DESESTIMAR

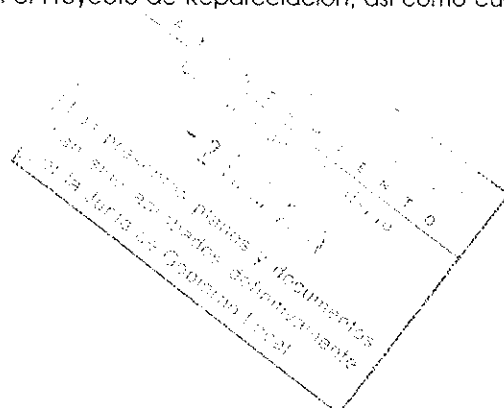
MOTIVACIÓN:

La parcela total tiene una superficie real, superior a la registrada. La afección dentro del sector es parcial, por tanto, como la superficie considerada dentro del sector es la superficie real incluida dentro del mismo, el resto de finca matriz que figura en el Proyecto de Reparcelación, según instrucciones del Registro de la Propiedad nº 3 de Burgos, es la diferencia entre la superficie registrada y la superficie real incluida dentro del sector.

Previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación e Inscripción en el Registro de la Propiedad, el titular puede solicitar al Registro de la Propiedad una rectificación de superficie y aumento de cabida de la finca, para lo cual, deberá acompañar certificado catastral de la finca rústica (último catastro de rústica), que refleja la superficie real de la totalidad de la finca. Una vez hecha la rectificación y aumento de cabida, el Registro de la Propiedad tomará como resto de finca matriz la diferencia entre lo incluido en el sector y la nueva superficie registrada.

Estas explicaciones, se le dieron al titular de la finca, personal e individualizadamente, por los redactores del documento.

Después de la información pública y ante la comunicación, por parte del titular, de que existía un error, nuevamente, de forma personal e individualizada, se le explicó que no existía tal error y cuales eran los motivos por los que debía figurar tal y como aparece en el Proyecto de Reparcelación, así como cual era la solución antes apuntada.



ALEGACIÓN

2

TITULAR
REPRESENTANTE

PÉREZ GONZÁLEZ HERMANOS
ADELA PÉREZ GONZÁLEZ-URBELAR

Nº DE REGISTRO
GENERAL URBANISMO
52890 02/1335

FECHA
12/12/2002

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN

Solicita que se le reconozca la superficie del certificado catastral que aporta.

INFORME:

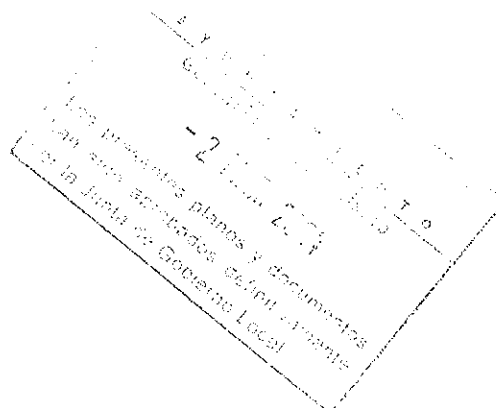
DESESTIMAR

MOTIVACIÓN:

El certificado que se adjunta corresponde al catastro de urbana, catastro que no se corresponde con el de rústica comprobado y aceptado como real. Este catastro se ha modificado con posterioridad al comprobado como real, habiéndose detectado errores en el paso de rústica a urbana.

En el catastro de urbana no figuran las fincas de borde tal y como son en realidad, ya que se ha suprimido la parte de la finca que queda fuera del límite de suelo urbano y sigue siendo rústica.

Se adjunta fotocopia del certificado de catastro de rústica de la finca.



INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-4 "VILLIMAR OESTE"

S-4

ALEGACIÓN

3

TITULAR	SANTAMARÍA PÉREZ JULIO
REPRESENTANTE	

Nº DE REGISTRO		FECHA	RESUMEN DE LA ALEGACIÓN
GENERAL	URBANISMO		Solicitan se reconozca su titularidad sobre 4 fincas que, en el Proyecto de
53565	02/1367	17/12/2002	Reparcelación aprobado inicialmente, figuran con titularidad desconocida.

INFORME:

ESTIMAR

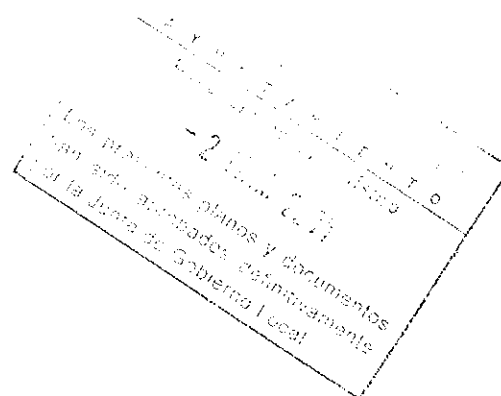
MOTIVACIÓN:

Aportan títulos de propiedad y certificados catastrales que les acreditan como propietarios.

El 18 de julio de 2002, asistieron a la reunión celebrada en Villimar, en la que solicitamos, a todos los propietarios, que nos aportasen la documentación que acreditará su titularidad.

A finales de agosto nos entrevistamos con ellos y les reclamamos, nuevamente, los títulos de propiedad o documentación que les acreditara como propietarios.

Ante el conocimiento de la aprobación inicial y que sus fincas figuraban con titularidad desconocida, aportaron la documentación.



S-4

4

HEREDEROS DE URSICINO GARCÍA Y JUSTINA GARCÍA MATA
HIPÓLITO ARCEREDILLO Y FELIPE PÉREZ

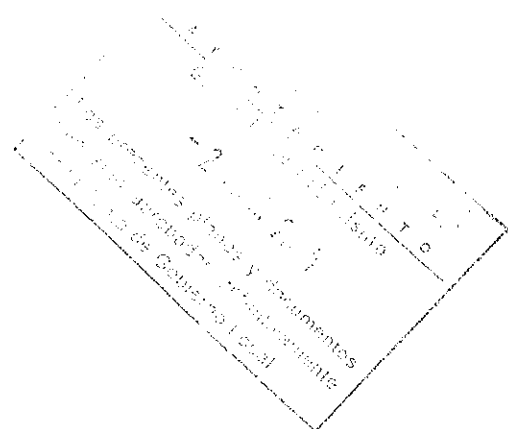
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN

Solicitan que como superficie de cada una de las parcelas figure la catastral según documento adjunto.

18/12/2002

ESTIMAR

Adjuntan un documento firmado entre las partes en presencia de los redactores, en el que aceptan como válidas las superficies de catastro, no afectando este hecho a ningún otro titular.



INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-4 "VILLIMAR OESTE"

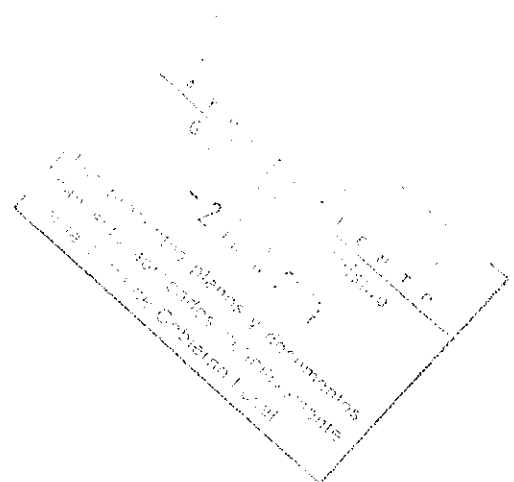
S-4

ALEGACIÓN		TITULAR		CASTILLA MARIGIL ANTONIO L. Y MATA FERNÁNDEZ RUBÉN	
5		REPRESENTANTE			
Nº DE REGISTRO		FECHA		RESUMEN DE LA ALEGACIÓN	
GENERAL	URBANISMO	Solicitan que se reconozca para las fincas 239-12, 64-13 y 102-13, la superficie que			
54277	02/1386	19/12/2002	figura en escritura de compraventa.		
INFORME:				DESESTIMAR.	

MOTIVACIÓN:

El artículo 103 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978, de 25 de agosto, en el punto 3, dice, "En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación."

El artículo 75e del Anteproyecto de Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Gestión Urbanística)2/11/01, en su apartado a), dice, "Los derechos de los propietario son proporcionales a la superficie de las fincas de origen respectivas. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de los terrenos, debe prevalecer ésta."



INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-4 "VILLIMAR OESTE"

S-4

ALEGACIÓN

6

TITULAR
REPRESENTANTE

ANTONINO PÉREZ MATA Y 2 MÁS.

Nº DE REGISTRO		FECHA
GENERAL	URBANISMO	
54279	02/1388	19/12/2002

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN

Reclama la superficie catastral total de la finca 101 del polígono 13.

INFORME:

DESESTIMAR

MOTIVACIÓN:

La superficie que se reclama corresponde a la totalidad de la parcela 101, cuando este titular es solo propietario de una parte de ella.
Ver alegación nº 21

INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-4 "VILLIMAR OESTE"

S-4

ALEGACIÓN

7

TITULAR
REPRESENTANTE

METALÚRGICAS DEL UBIERNA
CARLOS MATA PEDROSA

Nº DE REGISTRO
GENERAL URBANISMO
54709 02/1399
FECHA
23/12/2002

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN

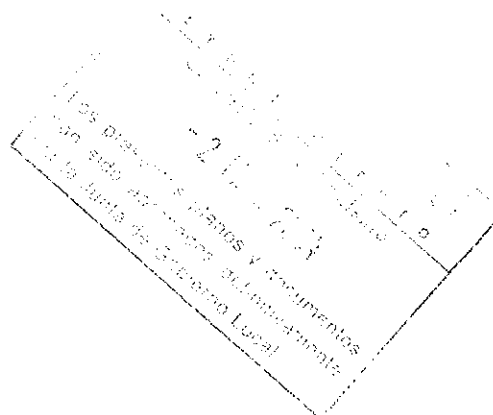
Solicita que se incluya en el S4 el resto de finca matriz resultante del V1.

INFORME:

DESESTIMAR

MOTIVACIÓN:

Al estar aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación del sector V-1, y a efectos de Registro de la Propiedad, que es quien finalmente inscribe las fincas, no podemos referirnos a resto de finca matriz, sino a fincas independientes. Según los límites del sector S-4, aportados por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos y la documentación catastral de rústica, aceptada como real, la superficie que corresponde a la finca que se reclama, es la indicada en el Proyecto de Reparcelación del Sector S-4; por tanto aceptando el límite del sector que está recogido en el Proyecto de Reparcelación, el cual ha sido nuevamente comprobado "in situ" con el límite de urbanización del sector V-1 "Villimar 1", salvo deslinde con acuerdo de colindantes y afectados en el sector S-4, y aceptación de la mayor o menor superficie que pueda corresponderles, según ese nuevo deslinde, no puede aceptarse un cambio en la superficie fijada en el Proyecto de Reparcelación, por entender que la que figura en el Proyecto de Reparcelación es la superficie real de la parcela.



INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-4 "VILLIMAR OESTE"

S-4

ALEGACIÓN

8

TITULAR	RODRÍGUEZ ARNÁIZ CÉSAR Y OTRA
REPRESENTANTE	

Nº DE REGISTRO		FECHA	RESUMEN DE LA ALEGACIÓN
GENERAL	URBANISMO		Solicita que se reconozca, para las fincas 263-12, 39-13 y 78-13, la superficie que figura en la escritura de compraventa.
55271	02/1419	27/12/2002	

INFORME:

DESESTIMAR

MOTIVACIÓN:

El artículo 103 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978, de 25 de agosto, en el punto 3, dice, "En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación."

El artículo 75e del Anteproyecto de Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Gestión Urbanística)2/11/01, en su apartado a), dice, "Los derechos de los propietario son proporcionales a la superficie de las fincas de origen respectivas. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de los terrenos, debe prevalecer ésta."

INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-4 "VILLIMAR OESTE"

S-4

ALEGACIÓN

9

TITULAR
REPRESENTANTE

ADRICONS, S.L. Y OTROS
CONRADO ADRIÁN

Nº DE REGISTRO

FECHA

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN

GENERAL

URBANISMO

55273

02/1420

27/12/2002

Solicitan que los solares correspondientes a todos ellos se adjudiquen colindantes y en las manzanas 1 y 2.

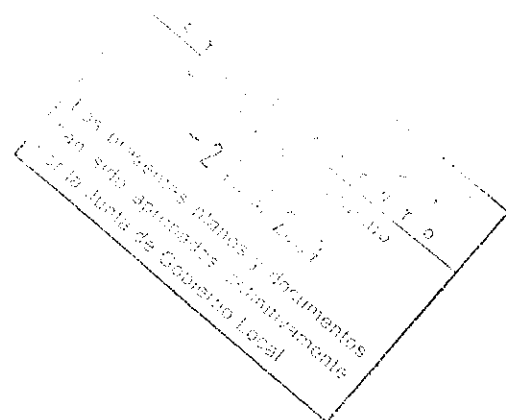
INFORME:

ESTIMAR

MOTIVACIÓN:

En principio, entendemos que puede ser atendida la solicitud, ya que en el Proyecto de Reparcelación, aprobado inicialmente, la mayoría de los aprovechamientos que les corresponden ya están situados en estas manzanas.

Por tanto, se informa, que dentro de lo posible, los aprovechamientos, correspondientes a Promociones Urbanas 2005, S.L., Teodoro García Herreros y Otros, Adricons, S.L., Hermanos Mata González, Hermanos Franco Ruis, César Rodríguez Arnáiz, Julio Santamaría Pérez y Pilar Martínez Sáiz, y Hermanos Martínez Franco, se adjudicarán colindantes y en las manzanas 1 y 2.



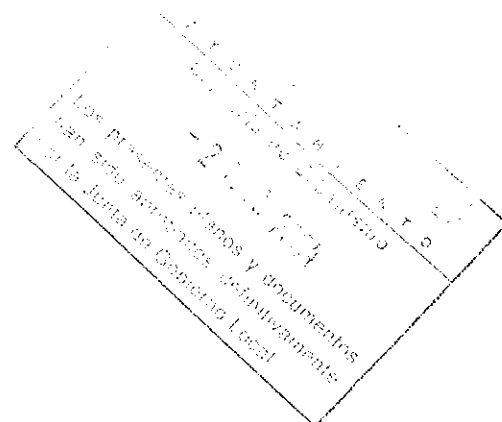
INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-4 "VILLIMAR OESTE"

S-4

ALEGACIÓN		TITULAR		MATA GONZÁLEZ HERMANOS	
10		REPRESENTANTE		TERESA MATA GONZÁLEZ	
Nº DE REGISTRO		FECHA		RESUMEN DE LA ALEGACIÓN	
GENERAL	URBANISMO	Solicita que se incluya en el S-4 el resto de finca resultante del sector V-1 "Villimar 1"			
134	03/020	02/01/2003			
INFORME:				DESESTIMAR	

MOTIVACIÓN:

Al estar aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación del sector V-1, y a efectos de Registro de la Propiedad, que es quien finalmente inscribe las fincas, no podemos referirnos a resto de finca matriz, sino a fincas independientes. Según los límites del sector S-4, aportados por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos y la documentación catastral de rústica, aceptada como real, la superficie que corresponde a la finca que se reclama, es la indicada en el Proyecto de Reparcelación del Sector S-4; por tanto aceptando el límite del sector que está recogido en el Proyecto de Reparcelación, el cual ha sido nuevamente comprobado "in situ" con el límite de urbanización del sector V-1 "Villimar 1", salvo deslinde con acuerdo de colindantes y afectados en el sector S-4, y aceptación de la mayor o menor superficie que pueda corresponderles, según ese nuevo deslinde, no puede aceptarse un cambio en la superficie fijada en el Proyecto de Reparcelación, por entender que la que figura en el Proyecto de Reparcelación es la superficie real de la parcela.



INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-4 "VILLIMAR OESTE"

S-4

ALEGACIÓN

11

TITULAR
REPRESENTANTE

FRANCO RUIZ HERMANOS
ABILIO FRANCO RUIZ

Nº DE REGISTRO

FECHA

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN

GENERAL

URBANISMO

Solicita que se incluya en el S-4 el resto de finca resultante del sector V-1 "Villimar 1"

135

03/012

02/01/2003

INFORME:

DESESTIMAR

MOTIVACIÓN:

Al estar aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación del sector V-1, y a efectos de Registro de la Propiedad, que es quien finalmente inscribe las fincas, no podemos referirnos a resto de finca matriz, sino a fincas independientes. Según los límites del sector S-4, aportados por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos y la documentación catastral de rústica, aceptada como real, la superficie que corresponde a la finca que se reclama, es la indicada en el Proyecto de Reparcelación del Sector S-4; por tanto aceptando el límite del sector que está recogido en el Proyecto de Reparcelación, el cual ha sido nuevamente comprobado "in situ" con el límite de urbanización del sector V-1 "Villimar 1", salvo deslinde con acuerdo de colindantes y afectados en el sector S-4, y aceptación de la mayor o menor superficie que pueda corresponderles, según ese nuevo deslinde, no puede aceptarse un cambio en la superficie fijada en el Proyecto de Reparcelación, por entender que la que figura en el Proyecto de Reparcelación es la superficie real de la parcela.

INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-4 "VILLIMAR OESTE"

S-4

ALEGACIÓN

12

TITULAR REPRESENTANTE	PROMOCIONES URBANAS 2005, S.L. VALERIANO ADRIÁN GARCÍA
--------------------------	---

Nº DE REGISTRO		FECHA	RESUMEN DE LA ALEGACIÓN
GENERAL	URBANISMO		
55271	02/1419	27/12/2002	Solicita que se incluya en el S-4 el resto de finca resultante del sector V-1 "Villimar 1"

INFORME:

DESESTIMAR

MOTIVACIÓN:

Al estar aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación del sector V-1, y a efectos de Registro de la Propiedad, que es quien finalmente inscribe las fincas, no podemos referirnos a resto de finca matriz, sino a fincas independientes. Según los límites del sector S-4, aportados por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos y la documentación catastral de rústica, aceptada como real, la superficie que corresponde a la finca que se reclama, es la indicada en el Proyecto de Reparcelación del Sector S-4; por tanto aceptando el límite del sector que está recogido en el Proyecto de Reparcelación, el cual ha sido nuevamente comprobado "in situ" con el límite de urbanización del sector V-1 "Villimar 1", salvo deslinde con acuerdo de colindantes y afectados en el sector S-4, y aceptación de la mayor o menor superficie que pueda corresponderles, según ese nuevo deslinde, no puede aceptarse un cambio en la superficie fijada en el Proyecto de Reparcelación, por entender que la que figura en el Proyecto de Reparcelación es la superficie real de la parcela.

Se ha presentado alegación y no se ha presentado oposición y no se ha presentado recurso de reposición y no se ha presentado recurso de amparo.

INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-4 "VILLIMAR OESTE"

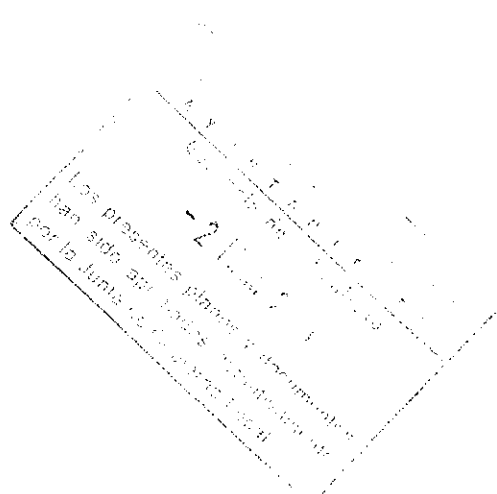
S-4

ALEGACIÓN		TITULAR	DAMESA, S.A.
13		REPRESENTANTE	ANA IBEAS DE ROMÁN
Nº DE REGISTRO	FECHA	RESUMEN DE LA ALEGACIÓN	
GENERAL	URBANISMO	Solicita agrupación del aprovechamiento de todas sus fincas y pago de la urbanización en metálico.	
55271	02/1419	27/12/2002	
INFORME:			ESTIMAR

MOTIVACIÓN:

En principio, entendemos que puede ser atendida la solicitud, ya que ha sido el criterio adoptado en la redacción del Proyecto de Reparcelación, siempre que sea posible.

Para considerar, en la redacción del documento definitivo, el pago en metálico, no es suficiente con declarar la forma de pago, sino que además hay que acompañar los avales bancarios correspondientes. Al parecer han sido presentadas aunque, aún no disponemos de copia de los mismos.



INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-4 "VILLIMAR OESTE"

S-4

ALEGACIÓN

14

TITULAR
REPRESENTANTE

PROYCON
FRANCISCO JOSÉ MANSO VILLALAÍN

Nº DE REGISTRO
GENERAL
1127

URBANISMO
03/045

FECHA
13/01/2003

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN

Solicita pago en metálico correspondiente a la finca 111 del polígono 13 y aumento de superficie de 1428 m2 s/catastro (en el P.R. figuran 1242,34 m2).

INFORME:

DESESTIMAR

MOTIVACIÓN:

No disponemos de título de propiedad o documentación alguna, que acredite la titularidad de PROYCON. Tampoco tenemos declaración de forma de pago firmada por los titulares a que hace referencia, o de las parcelas mencionadas.

Para considerar, en la redacción del documento definitivo, el pago en metálico, no es suficiente con declarar la forma de pago, sino que además hay que acompañar los avales bancarios correspondientes.

Se afirma que las anteriores propietarias, eran Valentina y Concepción Sáiz Martínez, sin embargo no se ha aportado título de propiedad o documento alguno que acredite que ya no son propietarias. Por tanto, según la documentación de que disponemos, y mientras no se nos aporte otra nueva que acredite lo contrario, Valentina y Concepción Sáiz Martínez siguen siendo las propietarias de la finca 111 del polígono 13.

Solicita que se modifique la superficie de la finca y se reconozca la superficie de catastro (1428 m2). Efectivamente se reconoce la superficie real, pero únicamente la parte que entra dentro del sector, el resto queda fuera del sector S-4 y pertenece a los S.S.GG. (VG3), que no son objeto de reparcelación dentro de este proyecto.

INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-4 "VILLIMAR OESTE"

S-4

ALEGACIÓN

15

TITULAR
REPRESENTANTE

PROYCON
FRANCISCO JOSÉ MANSO VILLALAIN

Nº DE REGISTRO

FECHA

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN

s

URBANISMO

Solicita que los escritos correspondientes a las fincas 43, 111, 49, 129 y 60 les sean enviados a PROYCON como propietario actual de todas las fincas; Se pide la rectificación de la superficie de la parcela 111.

1124

03/046

13/01/2003

INFORME:

DESESTIMAR

MOTIVACIÓN:

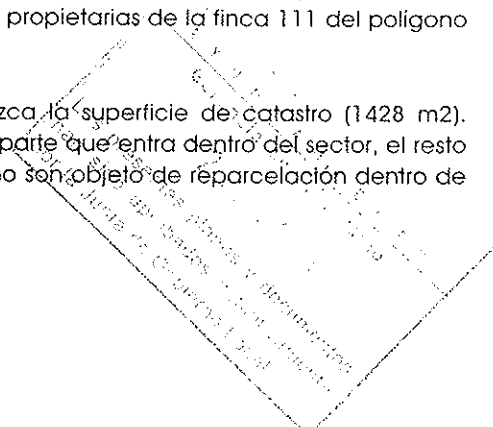
Se afirma haberse puesto en contacto con el Urbanizador para informarle de que PROYCON es propietaria de las fincas mencionadas. No tenemos conocimiento de ello. El Urbanizador no nos ha transmitido esa información.

Disponemos, únicamente, de una carta, de fecha 14 de junio de 2002, y firmada por varios propietarios, (que no se corresponden con los titulares de las fincas que afirma haber adquirido PROYCON), que solicitaron la agrupación de aprovechamientos correspondientes a todos ellos. Esta carta nos fue remitida por el letrado D. Antonio Mateos en representación de todos ellos, pero en ningún momento se mencionaba a PROYCON como adquirente de las fincas. Posteriormente, en las entrevistas individuales, mantenidas con los propietarios, parte de ellos reconocen tener un contrato de compraventa con PROYCON, que queda anulado, según ellos, porque no se han cumplido las estipulaciones pactadas. Esta carta se adjuntó al Proyecto de Reparcelación, aprobado inicialmente, y se agruparon los aprovechamientos de los propietarios que lo solicitaron (PRO INDIVISO VOLUNTARIO Nº 16).

No disponemos de título de propiedad o documentación alguna, que acredite la titularidad de PROYCON. Tampoco tenemos declaración de forma de pago firmada por los titulares a que hace referencia, o de las parcelas mencionadas.

Se afirma que las anteriores propietarias, eran Valentina y Concepción Sáiz Martínez, sin embargo no se ha aportado título de propiedad o documento alguno que acredite que ya no son propietarias. Por tanto, según la documentación de que disponemos, y mientras no se nos aporte otra nueva que acredite lo contrario, Valentina y Concepción Sáiz Martínez siguen siendo las propietarias de la finca 111 del polígono 13.

Solicita que se modifique la superficie de la finca y se reconozca la superficie de catastro (1428 m2). Efectivamente se reconoce la superficie real, pero únicamente la parte que entra dentro del sector, el resto queda fuera del sector S-4 y pertenece a los SS.GG. (VG3), que no son objeto de reparcelación dentro de este proyecto.



INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-4 "VILLIMAR OESTE"

S-4

ALEGACIÓN
16

TITULAR	PROYCON
REPRESENTANTE	FRANCISCO JOSÉ MANSO VILLALAIN

Nº DE REGISTRO		FECHA	RESUMEN DE LA ALEGACIÓN
GENERAL	URBANISMO		
1126	03/047	13/01/2003	Solicita la agrupación de todo el aprovechamiento que les corresponde y la rectificación de la superficie de la parcela 111.

INFORME:

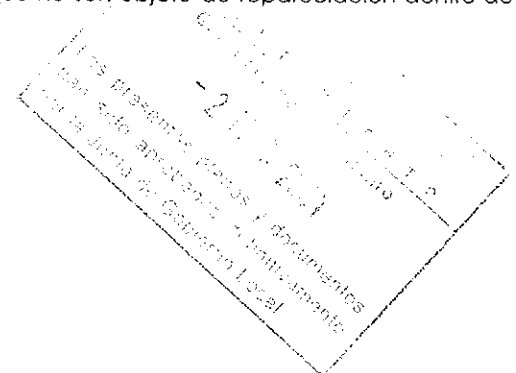
DESESTIMAR

MOTIVACIÓN:

Se afirma haberse puesto en contacto con el Urbanizador para informarle de que PROYCON es propietaria de las fincas mencionadas. No tenemos conocimiento de ello. El Urbanizador no nos ha transmitido esa información.

Disponemos, únicamente, de una carta, de fecha 14 de junio de 2002, y firmada por varios propietarios, (que no se corresponden con los titulares de las fincas que afirma haber adquirido PROYCON), que solicitaron la agrupación de aprovechamientos correspondientes a todos ellos. Esta carta nos fue remitida por el letrado D. Antonio Mateos en representación de todos ellos, pero en ningún momento se mencionaba a PROYCON como adquirente de las fincas. Posteriormente, en las entrevistas individuales, mantenidas con los propietarios, parte de ellos reconocen tener un contrato de compraventa con PROYCON, que queda anulado, según ellos, porque no se han cumplido las estipulaciones pactadas. Esta carta se adjuntó al Proyecto de Reparcelación, aprobado inicialmente, y se agruparon los aprovechamientos de los propietarios que lo solicitaron (PRO INDIVISO VOLUNTARIO Nº 16).

Solicita que se modifique la superficie de la finca y se reconozca la superficie de catastro (1428 m2). Efectivamente se reconoce la superficie real, pero únicamente la parte que entra dentro del sector, el resto queda fuera del sector S-4 y pertenece a los SS.GG. (VG3), que no son objeto de reparcelación dentro de este proyecto.



INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-4 "VILLIMAR OESTE"

S-4

ALEGACIÓN

17

TITULAR
REPRESENTANTE

PÉREZ GONZÁLEZ FEDERICO Y OTRA

Nº DE REGISTRO
GENERAL URBANISMO
1095 03/050

FECHA
13/01/2003

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN

Solicita que se reconozca la superficie real de las fincas 128 y 368 del polígono 13.
Aporta levantamiento topográfico de las fincas.

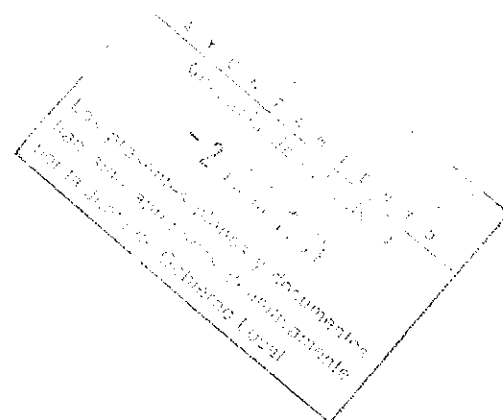
INFORME:

DESESTIMAR

MOTIVACIÓN:

La parcela objeto de alegación, de acuerdo con los datos del catastro de rústica y los límites del sector S-4, aportados por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos, así como información complementaria y comprobaciones que han permitido adoptar como superficie real el catastro de rústica en vigor a la aprobación del PlanParcial, tiene la superficie real indicada en el Proyecto de Reparcelación del Sector S-

Al estar aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación del sector V-1, y a efectos de Registro de la Propiedad, que es quien finalmente inscribe las fincas, no podemos referirnos a resto de finca matriz, sino a fincas independientes. Según los límites del sector S-4, aportados por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos y la documentación catastral de rústica, aceptada como real, la superficie que corresponde a la finca que se reclama, es la indicada en el Proyecto de Reparcelación del Sector S-4; por tanto aceptando el límite del sector que está recogido en el Proyecto de Reparcelación, el cual ha sido nuevamente comprobado "in situ" con el límite de urbanización del sector V-1 "Villimar 1", salvo deslinde con acuerdo de colindantes y afectados en el sector S-4, y aceptación de la mayor o menor superficie que pueda corresponderles, según ese nuevo deslinde, no puede aceptarse un cambio en la superficie fijada en el Proyecto de Reparcelación, por entender que la que figura en el Proyecto de Reparcelación es la superficie real de la parcela.



INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-4 "VILLIMAR OESTE"

S-4

ALEGACIÓN

18

TITULAR
REPRESENTANTE

PROYCON
FRANCISCO JOSÉ MANSO VILLALAÍN

Nº DE REGISTRO
GENERAL URBANISMO
2310 03/069

FECHA
21/01/2003

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN
Manifiesta que PROYCON es propietaria de las fincas 43, 11, 49, 129 y 60 del polígono 13 y solicita se le asigne el aprovechamiento agrupado en una única parcela.

INFORME:

DESESTIMAR

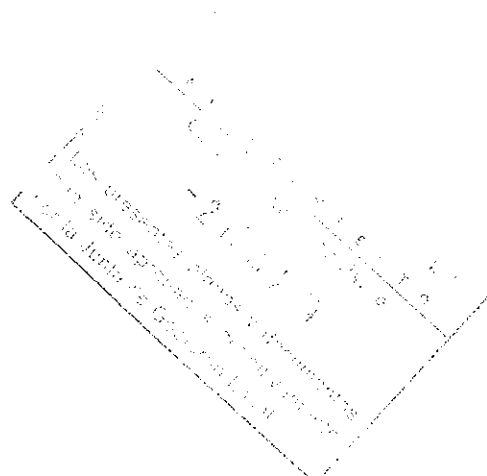
MOTIVACIÓN:

No disponemos de título de propiedad o documentación alguna, que acredite la titularidad de PROYCON. Tampoco tenemos declaración de forma de pago firmada por los titulares a que hace referencia, o de las parcelas mencionadas.

Para considerar, en la redacción del documento definitivo, el pago en metálico, no es suficiente con declarar la forma de pago, sino que además hay que acompañar los avales bancarios correspondientes.

Aún no tenemos constancia de que hayan sido presentados los avales bancarios correspondientes.

Únicamente tenemos información verbal por parte de PROYCON. El aprovechamiento podría agruparse, pero debería ir en un pro indiviso de los actuales titulares, previa presentación de un documento, firmado por todos ellos, que lo autorice.



INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-4 "VILLIMAR OESTE"

S-4

ALEGACIÓN

19

TITULAR
REPRESENTANTE

CONSTRUCCIONES JOSÉ PIEDRA, S.A.
JOSÉ PIEDRA CABESTRERO

Nº DE REGISTRO

FECHA

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN

GENERAL

URBANISMO

2417

03/070

21/01/2003

Solicita la modificación de la superficie de las fincas S4-15 y S4-16 en base a la documentación que aporta.

INFORME:

ESTIMAR

MOTIVACIÓN:

Estudiada a fondo la alegación presentada y la documentación adjunta a la misma, relativa a la superficie real de las fincas n.ºs. 235, 240, 241, y 247 del polígono 12, y teniendo constancia de la no existencia de mojones que fijen los límites entre las fincas, avalado por la declaración firmada que nos ha sido presentada por D. Mariano Sáez González y D. Antonino Pérez Mata, agricultores de Villimar, que a lo largo de su vida profesional han trabajado las citadas fincas (se adjunta), entendemos que puede ser estimada la alegación, e informamos la misma en ese sentido, proponiendo que en el Proyecto de Reparcelación definitivo, las fincas n.ºs. 235, 240, 241 y 247 del polígono 12 tengan la misma superficie, que será 1/4 (6.286,82 m²) de la totalidad de la superficie real del conjunto de las cuatro (25.147,26 m²), que coincide con la suma de las superficies catastrales de cada una de ellas.

Los titulares de estas fincas son:

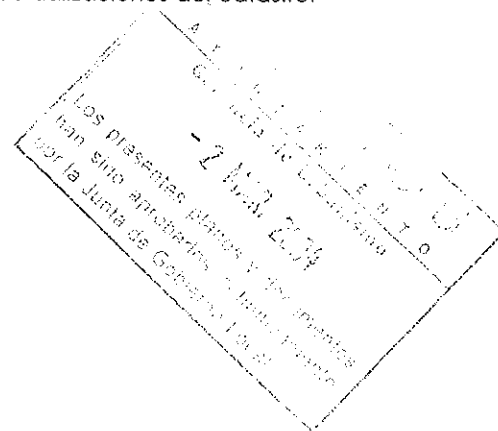
Finca n.º 235, URBANIZADORA CASTELLANA, S.A.

Finca n.º 240, CONSTRUCCIONES JOSÉ PIEDRA, S.A.

Finca n.º 241, CONSTRUCCIONES JOSÉ PIEDRA, S.A.

Finca n.º 247, PROMOTORA PAM, S.A.

Se adjunta copia del contrato de permuta de la finca n.º 247, según el cual, su titular, reconoce como superficie 9038 m², que coincide con 1/4 de la herencia inicial descrita en la alegación. Al provenir todas ellas de una herencia entre cuatro partes, entendemos que es un reconocimiento implícito de que las cuatro fincas en origen tenían la misma superficie, no existiendo motivos objetivos que justifiquen la variación, que ha ido sufriendo la superficie catastral, en sucesivas actualizaciones del catastro.



INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-4 "VILLIMAR OESTE"

S-4

ALEGACIÓN

20

TITULAR
REPRESENTANTE

CONSTRUCCIONES JOSÉ PIEDRA, S.A.
JOSÉ PIEDRA CABESTRERO

Nº DE REGISTRO

FECHA

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN

GENERAL

URBANISMO

2652

03/074

22/01/2003

Solicita que se modifique la superficie de las fincas S4-149-B, restando a la superficie que debiera tener, la incluida en el V-1 y la S4-149-C la superficie que según expone, debiera tener.

INFORME:

DESESTIMAR

MOTIVACIÓN:

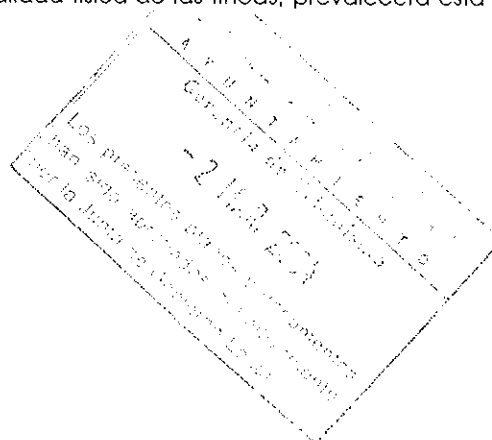
En relación con la finca S4-149-B (208-B), la superficie real es la recogida en el Proyecto de Reparcelación.

Al estar aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación del sector V-1, y a efectos de Registro de la Propiedad, que es quien finalmente inscribe las fincas, no podemos referirnos a resto de finca matriz, sino a fincas independientes. Según los límites del sector S-4, aportados por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos y la documentación catastral de rústica, aceptada como real, la superficie que corresponde a la finca que se reclama, es la indicada en el Proyecto de Reparcelación del Sector S-4; por tanto aceptando el límite del sector que está recogido en el Proyecto de Reparcelación, el cual ha sido nuevamente comprobado "in situ" con el límite de urbanización del sector V-1 "Villimar 1", salvo deslinde con acuerdo de colindantes y afectados en el sector S-4, y aceptación de la mayor o menor superficie que pueda corresponderles, según ese nuevo deslinde, no puede aceptarse un cambio en la superficie fijada en el Proyecto de Reparcelación, por entender que la que figura en el Proyecto de Reparcelación es la superficie real de la parcela.

En relación con la finca S4-149-C(208-C), la superficie real es la recogida en el Proyecto de Reparcelación.

El artículo 103 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978, de 25 de agosto, en el punto 3, dice, "En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación."

El artículo 103 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978, de 25 de agosto, en el punto 3, dice, "En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación."



ALEGACIÓN

21

TITULAR
REPRESENTANTE

ANTONINO PÉREZ MATA Y 2 MÁS

Nº DE REGISTRO		FECHA	RESUMEN DE LA ALEGACIÓN
GENERAL	URBANISMO		
2647	03/075	22/01/2003	Reclama mayor superficie para su finca basándose en que en el catastro del 58 Lucía Sevilla tenía menos que en el último catastro de rústica.

INFORME:

ESTIMAR CONDICIONADA

MOTIVACIÓN:

En el catastro de rústica vigente en la aprobación del P.P., la finca 101, corresponde a 2 fincas registrales independientes:

101-A propiedad de Lucía Sevilla Martínez, y

101-B propiedad de Antonio Pérez Mata y Otros (unida en la escritura a la finca 100 del polígono 13).

Al redactar el proyecto de reparcelación no disponíamos de la documentación aportada en la alegación, pero como conocíamos la realidad jurídica de las fincas, y a falta de otros datos, consultada la documentación gráfica del Instituto Geográfico Catastral, comprobamos que el límite podía ser la prolongación del lindero entre la finca 100 y 101-B. El dato se obtuvo a través del cálculo digital de una superficie definida por un perímetro, que entendíamos lógico.

Tras estudiar la alegación, se encuentra razonable el planteamiento, puesto que la suma de las superficies catastrales de las fincas 100 y 101 en el catastro del 58 y en el catastro de rústica vigente, al aprobarse el Plan Parcial, se pueden considerar iguales.

Sin embargo, se da la circunstancia de que ambos titulares tienen las fincas registradas y en el caso concreto del titular de la finca 101-A, ha sido recientemente registrada en virtud del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, adjuntando al efecto certificado catastral de urbana, que no se ajusta a la realidad, puesto que recoge la totalidad de la finca 101. Según esto podríamos estar ante un caso de doble inmatriculación de parte de la finca, y en consecuencia se ajustará a lo que se establece en el artículo 10 del RD 1093/1997 de 4 de julio.

No obstante, tenemos conocimiento de que existe voluntad de ambas partes por llegar a un acuerdo, que se recogería en el documento definitivo.

En caso de no llegar a un acuerdo, nos veríamos en la obligación de informar que debe establecerse una

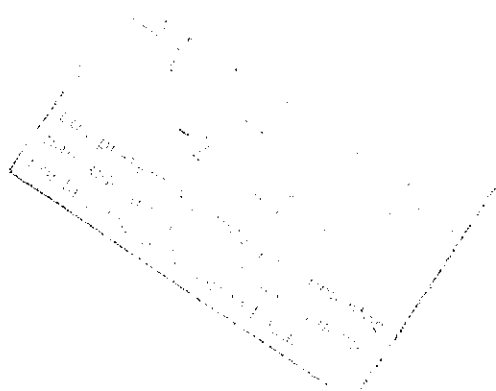
INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-4 "VILLIMAR OESTE"

S-4

ALEGACIÓN		TITULAR	PÉREZ GONZÁLEZ GUADALUPE
22		REPRESENTANTE	
Nº DE REGISTRO		FECHA	RESUMEN DE LA ALEGACIÓN
GENERAL	URBANISMO		
2837	03/079	23/01/2003	Solicita que la parcela 129 del polígono 13, de su propiedad, sea incluida íntegra en el S4 y reconocida la superficie de catastro.
INFORME:			DESESTIMAR

MOTIVACIÓN:

La parcela objeto de alegación, de acuerdo con los datos del catastro de rústica y los límites del sector S-4, aportados por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos, así como información complementaria y comprobaciones que han permitido adoptar como superficie real el catastro de rústica en vigor a la aprobación del PlanParcial, tiene la superficie real indicada en el Proyecto de Reparcelación del Sector S-



INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-4 "VILLIMAR OESTE"

S-4

ALEGACIÓN

23

TITULAR
REPRESENTANTE

PROMOTORA 4S4, S.L.
JOSÉ PIEDRA CABESTRERO

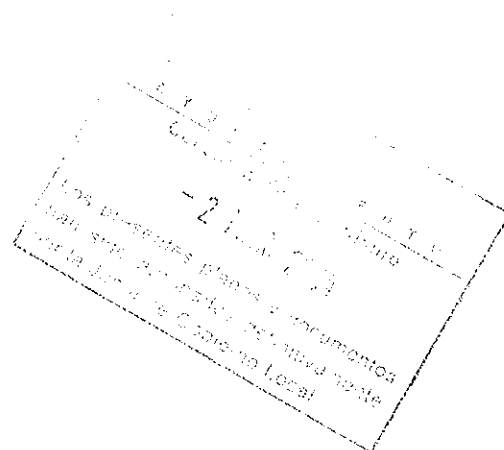
Nº DE REGISTRO		FECHA	RESUMEN DE LA ALEGACIÓN
GENERAL	URBANISMO		
2873	03/082	23/01/2003	Comunica la adquisición de la parcela 244 del polígono 12 y declara la forma de pago de la urbanización, correspondiente a esa parcela, en metálico.

INFORME:

ESTIMAR

MOTIVACIÓN:

Se estima, ya que se adjunta escritura de compraventa, y el importe del aval correspondiente, va incluido en el total de avales de PROMOTORA 4S4, S.L.



INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-4 "VILLIMAR OESTE"

S-4

ALEGACIÓN

24

TITULAR
REPRESENTANTE

INMOBILIARIA RIO VENA, S.A.
MIGUEL MÉNDEZ ORDÓNEZ

Nº DE REGISTRO		FECHA	RESUMEN DE LA ALEGACIÓN
GENERAL	URBANISMO		
2773	03/083	23/01/2003	Solicita que se consideren las superficies del camino y del cauce molinar, existentes dentro de la finca s4-161 de titularidad privada.

INFORME:

ESTIMAR

MOTIVACIÓN:

Tal y como se recoge en la memoria del Proyecto de Reparcelación, punto 6. RELACIÓN DE INTERESADOS Y CRITERIOS PARA DEFINIR LA PARTICIPACIÓN Y LAS OBLIGACIONES, en el último párrafo, textualmente dice: "En este documento, para la aprobación inicial, se ha mantenido la titularidad de catastro para los caminos y arroyos dentro del Sector, por ser ésta la denominación y titularidad del Proyecto de Actuación, sin embargo, aquellos caminos que sean de titularidad privada, por estar dentro de las fincas y que, realmente, son pasos o caminos de uso interno de las mismas, o aquellos arroyos que no sean cauce público de agua, sino elementos de servicio, riego, etc. propios de las fincas donde se encuentran, o de las fincas que delimitan, siempre que sean reclamados por sus titulares, acreditando o justificando su titularidad privada, podrán ser restituidos a sus legítimos titulares en el documento definitivo."

Por tanto, procede ser estimada la alegación, ya que el camino y el arroyo, se encuentran dentro de una única finca, la cual, según el título de propiedad, no presenta discontinuidades interiores de titularidad, que permitan deducir la titularidad pública los mismos.

INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-4 "VILLIMAR OESTE"

S-4

ALEGACIÓN		TITULAR		URBANIZADORA CASTELLANA, S.A.	
25		REPRESENTANTE		ALBERTO DIÉGUEZ VIRGALA	
Nº DE REGISTRO		FECHA		RESUMEN DE LA ALEGACIÓN	
GENERAL	URBANISMO	Solicita que se reconozcan como válidas las superficies de parcelas según escrituras registradas.			
3541	03/095	28/01/2003			
INFORME:				DESESTIMAR	

MOTIVACIÓN:

En relación con las parcelas, totalmente incluidas dentro del sector:

El artículo 103 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978, de 25 de agosto, en el punto 3, dice, "En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación."

El artículo 75e del Anteproyecto de Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Gestión Urbanística) 2/11/01, en su apartado a), dice, "Los derechos de los propietarios son proporcionales a la superficie de las fincas de origen respectivas. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de los terrenos, debe prevalecer ésta."

En relación con las parcelas, incluidas dentro del sector S-4 y que fueron segregadas de parcelas incluidas parcialmente dentro del sector V1 "Villimar 1":

Al estar aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación del sector V-1, y a efectos de Registro de la Propiedad, que es quien finalmente inscribe las fincas, no podemos referirnos a resto de finca matriz, sino a fincas independientes. Según los límites del sector S-4, aportados por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos y la documentación catastral de rústica, aceptada como real, la superficie que corresponde a la finca que se reclama, es la indicada en el Proyecto de Reparcelación del Sector S-4; por tanto aceptando el límite del sector que está recogido en el Proyecto de Reparcelación, el cual ha sido nuevamente comprobado "in situ" con el límite de urbanización del sector V-1 "Villimar 1", salvo deslinde con acuerdo de colindantes y afectados en el sector S-4, y aceptación de la mayor o menor superficie que pueda corresponderles, según ese nuevo deslinde, no puede aceptarse un cambio en la superficie fijada en el Proyecto de Reparcelación, por entender que la que figura en el Proyecto de Reparcelación es la superficie real de la parcela.

INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-4 "VILLIMAR OESTE"

S-4

ALEGACIÓN

26

TITULAR
REPRESENTANTE

MATA DE LA TORRE SEGUNDO

Nº DE REGISTRO
GENERAL URBANISMO
3667 03/103

FECHA
29/01/2003

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN

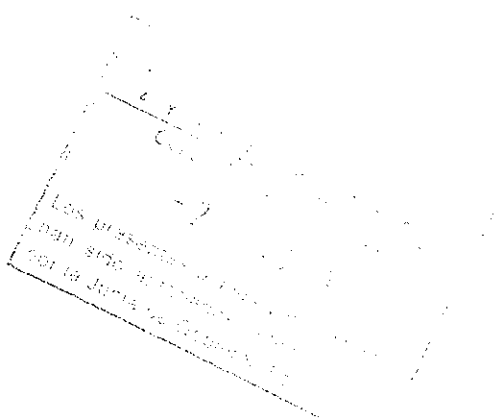
Solicita que se le reconozca para su parcela, nº 45 del polígono 13, una superficie afectada de 386 m2, de acuerdo con los datos del Proyecto de Actuación, en lugar

INFORME:

DESESTIMAR

MOTIVACIÓN:

Esta parcela entra parcialmente dentro del sector S-4. Otra parte de ella se incluirá dentro del SS.GG. VG-3. La mayor precisión del proyecto de Reparcelación frente al Proyecto de Actuación, la condición de borde de la parcela y la irrelevante diferencia que se reclama, permite desestimar la alegación, pues la diferencia quedará incluida dentro del VG-3.



INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-4 "VILLIMAR OESTE"

S-4

ALEGACIÓN		TITULAR		CASTILLA MARIGIL ANTONIO LUIS	
27		REPRESENTANTE			
Nº DE REGISTRO		FECHA		RESUMEN DE LA ALEGACIÓN	
GENERAL	URBANISMO	Alínea no haber recibido comunicación alguna en relación con el S-4. Solicita el pago en metálico, que le sea agrupado el aprovechamiento que le corresponda, e información sobre el oval que tiene que presentar.			
3858	03/106	20/01/2003			
INFORME:				ESTIMAR	

MOTIVACIÓN:

La notificación, para la primera reunión, celebrada el día 18 de julio de 2002 en Villimar, y la segunda carta adelantando el coste de la urbanización, para que pudieran decidir la forma de pago, de fecha 18 de agosto de 2002, no pudo ser enviada porque desconocíamos su dirección. Sin embargo con fecha, 18 de noviembre de 2002, se envió una carta, adjunta a la comunicación del Ayuntamiento, a la dirección correcta, y fue devuelta.

En relación a lo que solicita, todo ha sido atendido por los redactores del Proyecto de Reparcelación, por tanto procede estimar la alegación.

INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-4 "VILLIMAR OESTE"

S-4

ALEGACIÓN

28

TITULAR
REPRESENTANTE

PÉREZ ALONSO HERMANOS
ISIDRO PÉREZ ALONSO

Nº DE REGISTRO

FECHA

RESUMEN DE LA ALEGACIÓN

GENERAL

URBANISMO

4413

03/115

03/02/2003

Error de titularidad en la finca S4-110 (75-pot.13). Los titulares son 6 en vez de los 7 que figuran, pues uno de ellos transmitió su 7ª parte a los otros 6 en pro indiviso.

INFORME:

ESTIMAR

MOTIVACIÓN:

Junto con la alegación, se adjunta escritura de compraventa de las fincas y partes de fincas, propiedad de María Luisa Pérez Alonso, a favor del resto de sus hermanos; sin embargo, esta escritura no está inscrita en el Registro de la Propiedad, donde la finca sigue estando a nombre de los 7 hermanos. Se informa que debe ser estimada la alegación, y en las fincas aportadas adjuntar esta nueva documentación, así como dejar constancia de ello en su ficha.

INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-4 "VILLIMAR OESTE"

S-4

ALEGACIÓN

29

TITULAR REPRESENTANTE		HERMANOS CASADO GONZÁLEZ BERNARDO CASADO ANDRÉS
Nº DE REGISTRO GENERAL	URBANISMO	RESUMEN DE LA ALEGACIÓN
6602	03/160	13/02/2003

INFORME:

ESTIMAR

MOTIVACIÓN:

Se les enviaron 2 notificaciones. La primera dirigida a Máximo Casado Pérez (titular catastral de las tres fincas). Fue recibida y firmada, el día 17 de julio de 2002, por su hijo Bernardo Casado González. La segunda notificación fue dirigida a éste último, Bernardo Casado González, y recibida y firmada por él mismo.

La documentación que adjuntan (certificación catastral), no justifica la titularidad de las fincas, más aún, teniendo en cuenta que figuran en catastro a nombre de Máximo Casado Pérez, fallecido en 1973.

La alegación puede ser desestimada, sin embargo, informamos que debe estimarse porque Bernardo Casado Andrés, representante de los Hermanos Casado González, se ha puesto en contacto con los redactores del Proyecto de Reparcelación, y ha aportado toda la documentación necesaria para justificar la titularidad de las fincas, habiendo presentado, además, los avales correspondientes en el Ayuntamiento.

INFORME SOBRE DOCUMENTACIÓN APORTADA,
POSTERIORMENTE A LA PRESENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL, DEL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-4 "VILLIMAR OESTE",

S-4

TITULAR	HERMANOS SAN MIGUEL PEDROSA
REPRESENTANTE	URBELAR
FECHA	DOCUMENTACIÓN PRESENTADA
05/12/2002	Acredita su titularidad sobre la parcela 56 del polígono 13, erróneamente adjudicada a Metalúrgicas del Ubierna, S.L.
INFORME:	ACEPTAR Y MODIFICAR

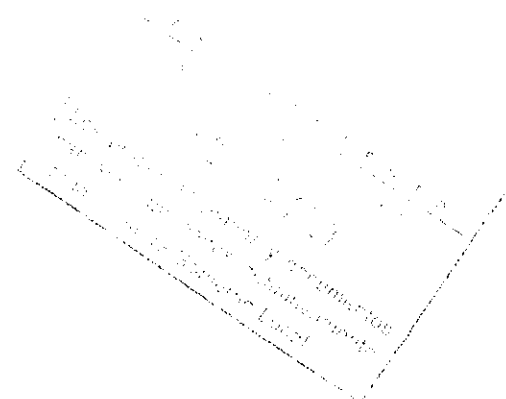
MOTIVACIÓN:

La finca 57 del polígono 13, fue objeto de litigio entre 2 propietarios de la misma. Se emitió sentencia, y en ella se adjudicaba 2100 M2 a favor de José María, Jesús, M^a Ángeles y Antonio San Miguel Pedrosa en 1/6 parte inidivisa a cada uno y 2/6 partes restantes a favor de Inmobiliaria Rio Vena, S.A. y el resto a Metalúrgicas del Ubierna.

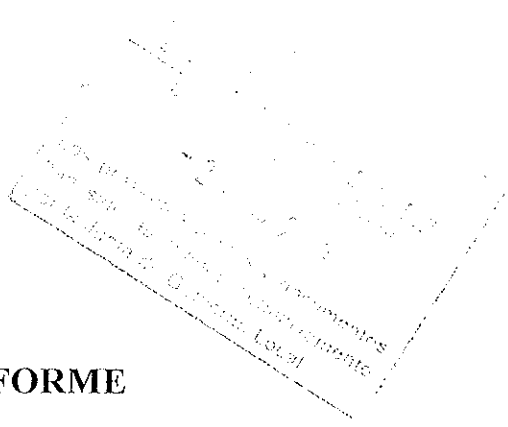
La documentación gráfica, adjunta a la sentencia y los datos catastrales de la finca 56 del polígono 13, esto unido a que los titulares de la misma, no aportaron título de propiedad alguno, nos hicieron concluir que el motivo de litigio había sido sobre una finca, que catastralmente figuraba como dos, la 56 y 57 del polígono 13. Esto nos llevó a adjudicar a Metalúrgicas del Ubierna la totalidad de la diferencia entre, la superficie suma de las fincas 56 y 57, y los 2.100 m2 que, la sentencia, adjudicaba a los titulares indicados por sextas partes.

Después de presentado el documento para la aprobación inicial y antes de la exposición pública nos fue aportada documentación que acreditaba la titularidad sobre la finca 56 del polígono 13 de José Luis Mata Pedrosa sobre 1/3 de la misma y M^a Ángeles, José María, Jesús y Antonio Mata Pedrosa en 1/6 cada uno de ellos.

Por ello informamos que debe ser recoger esta nueva información.



INFORME DE URBANISMO A LAS ALEGACIONES FORMULADAS



INFORME

Se emite el presente informe, a tenor de los artículos 172 y 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

Versa el informe sobre las alegaciones presentadas a la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación del Sector S-4 "Villimar Oeste".

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de noviembre de 2002, se aprobó de manera inicial, por la Comisión de Gobierno, el Proyecto de Reparcelación del Sector S-4 "Villimar Oeste" presentado por el urbanizador del mismo, la mercantil 4S4.

Sometido a información pública este proyecto técnico, se han presentado las alegaciones que a continuación se informan:

PREVIA.- Con carácter previo hemos de reseñar que no se tendrán en cuenta, alegaciones que no tengan relación con el Proyecto de Reparcelación citado.

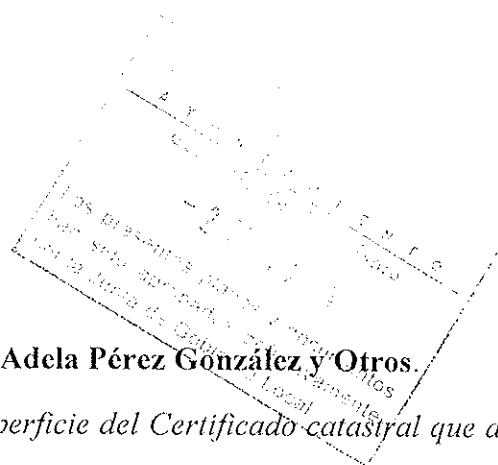
De la misma manera, tampoco se tendrán en cuenta cuestiones cuya resolución compete a órdenes administrativos o jurisdiccionales.

PRIMERA.- Presentada por **D. Eduardo Moreno González**.

Indica que existe un error en la superficie del resto de la finca matriz.

Como el Proyecto de Reparcelación, se circunscribe a la parte de la parcela que dentro de su ámbito queda incluida, nada tenemos que decir sobre los problemas registrales, catastrales, o de propiedad o de exceso de cabida del resto de la finca matriz.

Por lo tanto, esta alegación debe ser INADMITIDA.



SEGUNDA.- Presentada por **D^a Adela Pérez González y Otros.**

Alega que se le reconozca la superficie del Certificado catastral que aporta en relación con la parcela 258 del polígono 12.

El Certificado catastral que aporta se corresponde con el de bienes inmuebles de naturaleza urbana, cuando el que ha sido tenido en cuenta en el momento de la aportación es la superficie catastral correspondiente a los bienes de naturaleza rústica, aunque este último ha sido modificado.

Como explicación adicional podemos decir que en el Catastro de Urbana que aporta no se han tenido en cuenta las fincas de borde como existen en la realidad, ya que se ha suprimido la parte de la finca que queda fuera del límite del suelo urbano y que sigue teniendo clasificación de suelo rústico.

Esta alegación debe ser DESESTIMADA.

TERCERA.- Presentada por **D. Julio Santamaría Pérez.**

Alega que las parcelas 26, 27, 32 y 36 que en la aprobación inicial del Proyecto figuraban como de propietario desconocido, son de su propiedad para lo que adjunta los correspondientes Certificados catastrales.

Esta alegación debe ser ESTIMADA.

CUARTA.- Presentada por **D. Hipólito Arcerredillo Santacruz.**

Alega que en las parcelas 106 y 108 del Polígono 13 propiedad la primera de los Herederos de D. Ursicino García Franco, y la segunda de D^a Justina García Mata, deben constar las superficies catastrales.

En la aprobación inicial se produjo un error al invertir la propiedad de dichas parcelas. Recogido en documento privado, ambas partes acuerdan dividirse al 50% la propiedad de ambas fincas; es decir, ambos propietarios coparticipan en dicho porcentaje en ambas fincas, dado que las mismas las reciben por herencia de su tío D. José González Franco, siendo la superficie aportada la que consta en Catastro.

Esta alegación debe ser ESTIMADA.

QUINTA.- Presentada por **D. Antonio Castilla Marigil y D. Rubén Mata Fernández.**

Alega que son copropietarios por mitades partes de la sexta parte de las fincas 64 y 102 del polígono 13 y 239 del polígono 12, y solicitan se les reconozca a dichas parcelas una superficie de 2199'30 m2 en lugar de los 1994'04 m2.

En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, dice el artº 103 del Reglamento de Gestión Urbanística, que prevalecerán la realidad física sobre aquéllos, y en este mismo sentido se pronuncia el artº 246.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, al decir “Que en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de los terrenos, debe prevalecer ésta”.

Por lo tanto, esta alegación debe ser DESESTIMADA.

SEXTA.- Presentada por **D. Antonino Pérez Mata y 2 más.**

Alega una mayor superficie para la parcela 101.B del polígono 13 a costa de la parcela 101.A del mismo polígono.

De entrada debemos reseñar que la superficie de ambas parcelas catastrales (la parcela 101.B se halla unida a la parcela 100) tienen una similar superficie en el Catastro de 1958 y en el actual vigente, ambos referidos a los bienes rústicos.

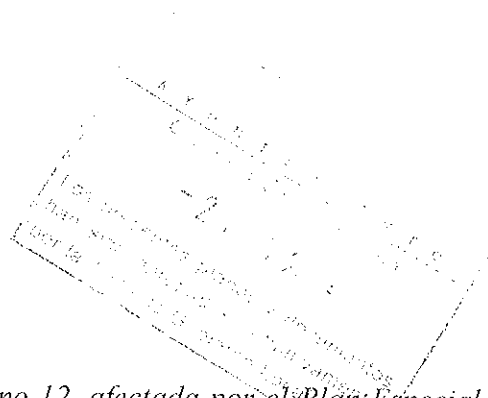
El propietario de la primera, Dª Lucia Sevilla Martínez, y el propietario de la segunda, el ahora reclamante, tienen inscritas en el Registro sus respectivas fincas aunque la primera de ellas ha tenido acceso recientemente a través del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Estaríamos entonces ante una doble inmatriculación de parte de una finca, y por lo tanto ante una parcela de carácter litigiosa.

En aplicación de lo dispuesto por el artº 10 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se dictan normas para la inmatriculación registral de actos de naturaleza urbanística, debe establecerse la situación de doble inmatriculación, salvo que los propietarios lleguen a un acuerdo.

Esta alegación, por lo tanto, debe ser ESTIMADA, CON LA CONDICIÓN APUNTADA.

SÉPTIMA.- Presentada por la mercantil **Metalúrgicas del Ubierna, S.L.**



Alega que la finca 206 del polígono 12, afectada por el Plan Especial del vial general VG-1 en una superficie de 614 m², le resta una superficie de 243 m², incluida dentro del sector S-4, en lugar de la que se le asigna 61'88 m².

Esta fuera de toda discusión, que la superficie de la parcela incluida en el sector V-1 es de 614 m², pues así se aprobó en el Plan Parcial sin haber sido objeto de impugnación y así consta en el aprobado Proyecto de Reparcelación.

El litigio se centra en la superficie de la parcela restante, y en este sentido, al ser límite inamovible el existente entre el sector V-1 y el sector S-4 la mayor cabida ahora reclamada sólo podrá llevarse a efecto con un deslinde con acuerdo de colindantes, no siendo admisible la modificación de la delimitación del sector S-4.

Esta alegación debe ser DESESTIMADA.

OCTAVA.- Presentada por **D. César Rodríguez Arnaiz y Otra**.

Solicita que se reconozca para las parcelas 263 del polígono 12 y 39 y 78 del polígono 13 la superficie que figura en la Escritura de Compra-Venta que se adjunta.

En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, dice el artº 103 del Reglamento de Gestión Urbanística, que prevalecerán la realidad física sobre aquéllos, y en este mismo sentido se pronuncia el artº 246.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, al decir "Que en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de los terrenos, debe prevalecer ésta".

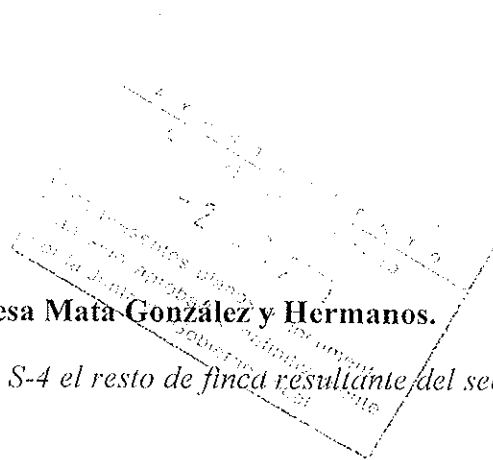
Esta alegación debe ser DESESTIMADA.

NOVENA.- Presentada por la mercantil **Adricons, S.L. y Otros**.

Solicita que los solares correspondientes en compensación por las fincas aportadas, le sean adjudicados colindantes y a ser posible en las manzanas 1 y 2.

Al estimar el redactor de la Reparcelación que los aprovechamientos correspondientes a Promociones Urbanas 2005, S.L., Teodoro García Herreros y Otros, Adricons, S.L., Hermanos Mata González, Hermanos Franco Ruiz, César Rodríguez Arnaiz, Julio Santamaría Pérez y Pilar Santamaría Saiz y Hermanos Martínez Franco, se han adjudicado colindantes y en las manzanas 1 y 2, procede estimar esta alegación.

Esta alegación debe ser ESTIMADA.



DÉCIMA.- Presentada por **D^a Teresa Mata González y Hermanos.**

Solicita que se incluya en el sector S-4 el resto de finca resultante del sector V-1 "Villimar I"

No se admite discusión alguna sobre que la parcela 134 del polígono 13, está incluida dentro del sector V-1 con una superficie de 1463 m2.

La divergencia se plantea en torno a la superficie que de dicha parcela se incluye dentro del sector S-4.

Salvo deslinde con acuerdo de colindantes y aceptación de la mayor o menor superficie que pueda corresponderles no puede aceptarse un cambio en la superficie fijada en el Proyecto de Reparcelación, pues equivaldría a modificar la delimitación del mismo, cuestión esta que le está prohibido a los Proyectos de Reparcelación, por aplicación del artº 75.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Esta alegación debe ser DESESTIMADA.

UNDÉCIMA.- Presentada por **D. Abilio Franco Ruiz y Hermanos**

Alega que la parcela 90 del polígono 13 tiene un resto de 442 m2 que solicita se incluyan en el sector S-4 en lugar de los 97'25 m2 incluidos.

No se admite discusión alguna sobre que la parcela 90 del polígono 13, está incluida dentro del sector V-1 con una superficie de 712 m2.

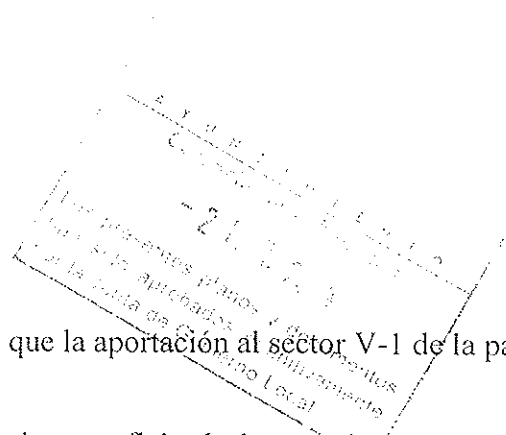
La divergencia se plantea en torno a la superficie que de dicha parcela se incluye dentro del sector S-4.

Salvo deslinde con acuerdo de colindantes y aceptación de la mayor o menor superficie que pueda corresponderles no puede aceptarse un cambio en la superficie fijada en el Proyecto de Reparcelación, pues equivaldría a modificar la delimitación del mismo, cuestión esta que le está prohibido a los Proyectos de Reparcelación, por aplicación del artº 75.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Esta alegación debe ser DESESTIMADA.

DUODÉCIMA.- Presentada por .Promociones Urbanas 2005, S.L.

Solicita que se incluya en el S-4 el resto de finca resultante del sector V-1, que no es sino la parcela 127 del polígono 13.



Lo que queda fuera de toda duda es que la aportación al sector V-1 de la parcela citada es una superficie de 2.812 m².

El problema se plantea en orden a la superficie de la parcela ahora nueva y aportada al S-4; el reclamante dice que la aportación no es de 5.327'73 m² como consta en el Proyecto de Reparcelación, sino de 5.452'73 m², es decir, existe una diferencia de 125 m².

Pero lo cierto es, que salvo deslinde con acuerdo con los colindantes y afectados en el sector S-4, y seguido de la aceptación de la mayor o menor superficie que a cada uno pudiera corresponderle, no se puede admitir esta alegación dado que su admisión supondría una variación de la superficie total del sector y por consiguiente una modificación de la delimitación del sector llevada a cabo por un Proyecto de Reparcelación contraviniendo lo dispuesto en el artº 75 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Por lo tanto, debe ser DESESTIMADA.

DECIMOTERCERA.- Presentada por la mercantil **Damesa, S.A.**

Alega su deseo a que la retribución al urbanizador sea pagada en metálico y no en suelo.

Más que una alegación al Proyecto de Reparcelación, en aplicación del artº 88.b) 5º de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se trata de un derecho: oponerse a la retribución al urbanizador en solares y solicitar la retribución en metálico. Todo ello debe hacerse antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

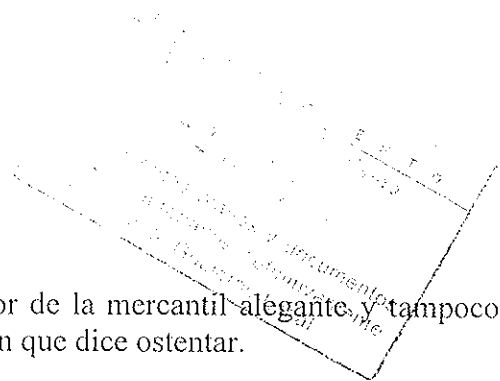
Como el urbanizador tiene conocimiento del ejercicio de este derecho, es inocuo aceptar o desestimar esta alegación.

En principio, no hay obstáculo para que sea ESTIMADA.

DECIMOCUARTA.- Presentada por la mercantil **MD Proycon, S.L.**

Alega su deseo a retribuir en metálico al urbanizador por los costes correspondientes a la aportación de la finca 111 del polígono 13, al mismo tiempo que solicita un aumento de superficie aportada.

La parcela 111 del polígono 13, consta a nombre de Dª Valentina y Dª Concepción Saiz Martínez en el documento de aprobación inicial; no existe documentación acredi-



tativa de la transmisión de esta parcela a favor de la mercantil alegante, y tampoco existe documentación acreditativa de la representación que dice ostentar.

En relación con la diferencia de superficie, hemos de reseñar que la superficie incluida dentro del sector es de 1428 m² quedando el resto de la parcela afectada por el sistema general VG-3, por lo que es jurídica y urbanísticamente imposible incluir este resto en el ámbito del sector S-4, dado que, en caso contrario, estaríamos por vía de los hechos modificando el ámbito del propio sector.

Esta alegación, por lo tanto, debe ser DESESTIMADA.

DECIMOQUINTA.- Presentada por la mercantil **MD Proycon, S.L.**

Alega y solicita que toda la relación que el urbanizador tenga referente a las parcelas 43, 111, 49, 129 y 60 del polígono 13 se haga a la mercantil recurrente.

Como quedó dicho en la alegación anterior, no se aporta documento alguno del derecho de propiedad que se pretende hacer valer respecto a estas parcelas, por lo que la pretensión debe ser DESESTIMADA.

DECIMOSEXTA.- Presentada por la mercantil **MD Proycon, S.L.**

Alega y solicita la agrupación de los aprovechamientos correspondientes a las parcelas 43, 111, 49, 129 y 60 del polígono 13, así como la rectificación de la superficie de la parcela 111.

Con referencia a lo que se dice en las alegaciones Decimocuarta y decimoquinta, esta alegación debe ser asimismo DESESTIMADA.

DECIMOSÉPTIMA.- Presentada por **D. Federico Pérez González y Otra**

Solicita que siendo propietario de las parcelas 128 y 368 del polígono 13 sea corregida la superficie aportada (2830 m²) y sea tenida en cuenta bien la superficie catastral (2860 m²) o bien, la superficie del plano topográfico que se adjunta (2879'72 m²). En relación con la parcela 368 del polígono 13, afirma que debe estar incluida en el sector S-4 una superficie de 89'21 m² en lugar de los 7'45 m² reconocidos.

En relación con la primera de las parcelas y según informa el urbanizador, la superficie real del catastro de rústica vigente es la que figura en el documento de aprobación inicial; por otro lado, no consta que el plano topográfico esté firmado por ningún técnico competente.

AYUNTAMIENTO
CONCEJO DE ALBARRACIN
-2112-2004
Los presentes planos y documentos
sean aprobados definitivamente
por la Junta de Gobierno Local

En relación con la parcela 368, está fuera de toda discusión la superficie aportada al sector V-1.

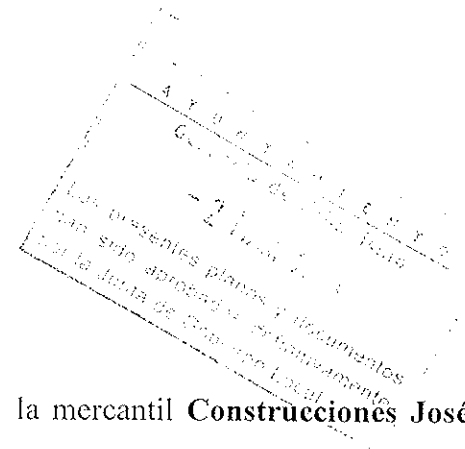
Salvo un deslinde con acuerdo de los colindantes y afectados por el sector S-4 y aceptación de la mayor o menor superficie que pueda corresponderles según ese nuevo deslinde, no puede aceptarse un cambio en la superficie fijada en el Proyecto de Reparcelación, pues estaría modificando el ámbito del sector, lo cual está prohibido por el artº 75 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Esta alegación debe ser DESESTIMADA.

DECIMOCTAVA.- Presentada por la mercantil **MD Proycon, S.L.**

Alega que MD Proycon, S.L. es propietaria de las fincas 43, 11, 49, 129 y 60 del polígono 13 y solicita se le asigne el aprovechamiento agrupado en una única parcela.

Esta alegación está contestada en las alegaciones decimocuarta, decimoquinta y decimosexta, por lo tanto debe ser DESESTIMADA.



DECIMONOVENA.- Presentada por la mercantil **Construcciones José Piedra, S.A.**

Alega y solicita la modificación de la superficie de las fincas 235, 240, 241, y 247 del polígono 12.

De lo que se trata es de adjudicar a cada una de las parcelas citadas la misma superficie sin que en realidad varíe la superficie total del conjunto de las cuatro; por lo tanto en el Proyecto de Reparcelación para la aprobación definitiva cada una de estas fincas constará con una superficie de 6.286'82 m², lo que totaliza una superficie de 25.147'26 m².

Esta alegación debe ser ESTIMADA.

VIGÉSIMA.- Presentada por la mercantil **Construcciones José Piedra, S.A.**

Alega y solicita que se modifique la superficie de la finca originaria 208 del polígono 12 aduciendo que tiene una superficie de 3.405 m².

En el Proyecto de Reparcelación para la aprobación inicial a la mercantil recurrente, como consecuencia de la aportación de esta finca se le adjudican dos parcelas:

La parcela S4-149B, y la parcela S4-149C.

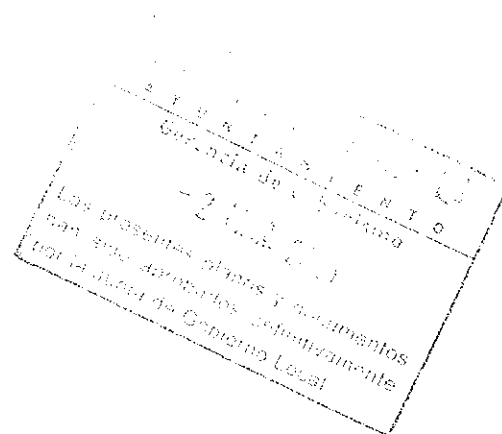
Esta fuera de toda discusión que la superficie aportada al sector V-1 es la que se aportó y que no aparece cuantificada en la alegación.

No obstante, la parcela que se aporta al sector S-4, salvo deslinde con acuerdo de colindantes y aceptación por unos y otros de la mayor o menor superficie que pueda corresponderles, no puede ser aceptada, pues en caso contrario se estaría modificando el ámbito del sector por vía del Proyecto de Reparcelación, lo que está prohibido por el artº 75 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

En relación con el segundo apartado, hemos de reseñar que en el supuesto de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllas, según dispone el artº 103 del Reglamento de Gestión Urbanística y el 246.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Esta alegación debe ser DESESTIMADA.

VIGESIMOPRIMERA.- Presentada por **D. Antonino Pérez Mata y dos más.**



Esta alegación está contestada en la SEXTA.

VIGESIMOSEGUNDA.- Presentada por **D^a Guadalupe Pérez González**

Alega que la parcela 129 del polígono 13 sea incluida íntegra en el sector S-4 y con una superficie catastral de 3.053 m².

De conformidad con los límites del sector S-4 aportados por el Ayuntamiento y la superficie del catastro de rústica vigente, la superficie del Proyecto de Reparcelación es la superficie real y salvo acuerdo con los colindantes para aceptar la mayor o menor cabida no pudiéndose modificar el ámbito del sector en virtud de un Proyecto de Reparcelación por prohibirlo el artº 75 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Esta alegación debe ser DESESTIMADA.

VIGESIMOTERCERA.- Presentada por la mercantil **Promotora 4S4, S.L.**

Alega que la parcela 244 del polígono 12, conste a su nombre para lo que adjunta la escritura de compra-venta.

Esta alegación debe ser ESTIMADA.

VIGESIMOCUARTA.- Presentada por la mercantil **Inmobiliaria Río Vena, S.A.**

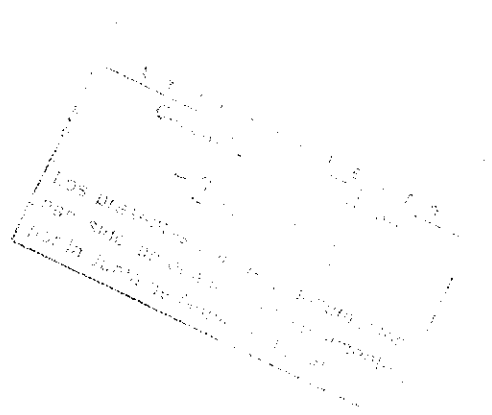
Alega que el Proyecto de Reparcelación inicialmente aprobado considera de titularidad pública el camino y el cauce existentes dentro de la finca afectada, cuando en realidad se trata de un camino interior y de un cauce de titularidad privada.

Procede estimar esta alegación ya que el camino y el arroyo en cuestión, se encuentran dentro de una única finca, la cual no presenta discontinuidades interiores de titularidad.

En este sentido se manifiesta el informe de los Servicios de Patrimonio Municipal de Burgos de fecha 13 de enero de 2004.

Esta alegación debe ser ESTIMADA.

VIGESIMOQUINTA.- Presentada por la mercantil **Urbanizadora Castellana, S.A.**



Alega y solicita que se reconozcan como válidas las superficies de las parcelas 197, 235, 260, 262, 221, y 229 todas del polígono 12 según la superficie de las escrituras de propiedad.

En este sentido el artº 103 del Reglamento de Gestión Urbanística es claro al respecto: En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física prevalecerá esta última sobre aquéllos. En este mismo sentido se manifiesta el artº 246.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Por otro lado, admitir la petición del reclamante supondría una modificación de hecho de la superficie del sector y del ámbito del mismo, modificado por un proyecto de gestión urbanística en contra de lo dispuesto en el artº 75 de la Ley 5/1999, de 8 de abril.

La solución podría ir por un deslinde de acuerdo con los colindantes y afectados en el S-4 y aceptación de la mayor o menor superficie que pueda corresponderles según ese nuevo deslinde.

Por todo lo anterior, esta alegación debe ser DESESTIMADA.

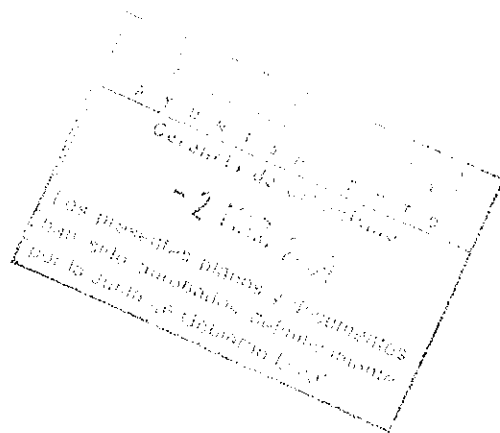
VIGESIMOSEXTA.- Presentada por **D. Segundo Mata de la Torre**

Alega y solicita que en lugar de la superficie afectada de la parcela 45 del polígono 13 por este sector (369'86 m2), sean los que constaban en el Plan Parcial, es decir, 386 m2.

La relación de propietarios y superficies que se incluían en el Plan Parcial no contienen una determinación exhaustiva de la superficie real que debe estar incluida en el sector.

Esta determinación corresponde al Proyecto de Reparcelación y según los planos levantados por el urbanizador, la superficie real de la parcela 45 del polígono 13 aportada a este Proyecto de Reparcelación es de 369'86 m2.

Por todo lo anterior, esta alegación debe ser DESESTIMADA.



VIGESIMOSÉPTIMA.- Presentada por **D. Antonio Luis Castilla Marigil**.

Alega que no se le ha notificado relación alguna de propietarios de suelos en el S-4 y que desea pagar en metálico los gastos de urbanización.

Como esta petición es una relación entre el urbanizador y el propietario recurrente y atendiendo que lo pedido ha sido aceptado en el Proyecto de Reparcelación, procede ESTIMAR esta alegación.

VIGESIMOCTAVA.- Presentada por **D. Isidro Pérez Alonso y Hermanos**.

Alegan que la parcela 75 del polígono 13 no pertenece en proindiviso a los siete hermanos cuyos nombres constan en el Proyecto Técnico que sirvió de base a la aprobación inicial, sino que uno de ellos, vendió su séptima parte, al resto de hermanos en proindiviso.

Esta alegación debe ser aceptada y constar como copropietarios de la parcela 75 del polígono 13 quienes figuran en la petición.

Esta alegación debe ser ESTIMADA.

VIGESIMONOVENA.- Presentada por **D. Bernardo Casado Andrés, en la representación que ostenta**.

Alega que las parcelas 24, 40 del polígono 13 y 254 del polígono 12 son propiedad de los hermanos Casado González.

El urbanizador manifiesta que ha aportado D. Bernardo Casado Andrés, toda la documentación necesaria para justificar la titularidad de las fincas, y además los avales correspondientes para garantizar la urbanización.

Esta alegación debe ser ESTIMADA.

TRIGÉSIMA.- Presentada por los **Hermanos San Miguel Pedrosa**.

Solicitan la rectificación de la propiedad de la parcela 56 del polígono 13, erróneamente adjudicada en el Proyecto de Reparcelación aprobado inicialmente a la mercantil Metalúrgicas del Ubierna, S.L.

Conforme el redactor del Proyecto, procede estimar esta alegación después de haber presentado la documentación acreditativo de la propiedad.

Esta alegación debe ser ESTIMADA

TRIGESIMOPRIMERA.- Presentada por **D. Doroteo Pedrosa Mata**.

Sobre la base del informe que obra en el expediente esta alegación debe ser DESESTIMADA.

TRIGESIMOSEGUNDA.- Presentada por **D. Gonzalo Pérez Marquina y otra**.

Sobre la base del informe que obra en el expediente esta alegación debe ser DESESTIMADA.

TRIGESIMOTERCERA.- Presentada por la mercantil **Inmobiliaria Doble G, S.A.**

Sobre la base del informe que obra en el expediente esta alegación debe ser DESESTIMADA.

TRIGESIMOCUARTA.- Presentada por la mercantil **Gonalpi, S.L.**

Sobre la base del informe que obra en el expediente esta alegación debe ser DESESTIMADA.

Este es el informe que someto a consideración de cualquier otro mejor fundado en Derecho y manifestado por escrito.

Burgos, 5 de febrero de 2004

EL JEFE DE LOS SERVICIOS JURÍDICOS
DE LA GERENCIA DE URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS

Fdo. Santiago Bartolomé Rial