



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE ARANDA DE DUERO

SERVICIO DE URBANISMO Y ARQUITECTURA

En relación con el expediente número 270/14, que se tramita en el Ayuntamiento de Aranda de Duero, referente a aprobación inicial del proyecto de actuación aislada de urbanización y normalización «Virgen de las Viñas», núcleo tradicional (grado 3) y «Virgen de las Viñas» nuevos desarrollos (grado 4), y no habiendo surtido efecto las notificaciones intentadas por esta Administración, y de conformidad con lo establecido en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común, se procede a notificar a los siguientes afectados no localizados el acuerdo tomado por la Junta de Gobierno Local, en fecha 2 de octubre de 2014:

Afectados no localizados:

- Rosa Andrés Pinto.
- María Clementina Paula Asenjo.
- Néstor Ramos Díez.
- María de las Viñas Samaniego Gil.
- Lorenzo García González.
- Nemesia Velasco Iglesias.
- Tomás Tobes Agraz.
- Desarrollos Urbanísticos del Duero, S.A.

Le comunico que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con fecha 2 de octubre de 2014, adoptó entre otros el siguiente acuerdo tomado del borrador del acta:

5. - Expte. 270/14. - Aran-4 Promotora, S.L. Aprobación inicial del proyecto de actuación aislada de urbanización y normalización «Virgen de las Viñas», núcleo tradicional (grado 3) y «Virgen de las Viñas» nuevos desarrollos (grado 4).

Antecedentes:

En fechas 27 de febrero y 16 de julio de 2014, por don Manuel Martín Balmaseda Martínez, en nombre y representación de Desarrollos Urbanísticos del Duero, S.A., con domicilio en calle Paraguay, número 1, 28791 - Soto del Real (Madrid), y don Lucio Riesgo Serrano, en nombre y representación de Aran-4 Promotora, S.L., con domicilio en avenida Portugal, parcela R-121, 09400 - Aranda de Duero (Burgos), se presenta proyecto de actuación aislada de urbanización y normalización «Virgen de las Viñas» núcleo tradicional (grado 3) y «Virgen de las Viñas» nuevos desarrollos (grado 4).

En el último escrito solicitan:

«La aprobación de la delimitación de dicha unidad de normalización.



La aprobación inicial del proyecto de normalización.

La aprobación inicial de las determinaciones completas de normalización.

La aprobación inicial de las determinaciones básicas de urbanización.

La convocatoria del concurso para la selección del urbanizador por el sistema de concurrencia».

En fecha 8 de agosto de 2014, se emite informe técnico por la Arquitecta Municipal doña María Luisa Haro Álvarez, en el que se concluye:

«Una vez que se ha presentado dicha documentación procede continuar con la tramitación del expediente».

Visto el contenido del informe emitido por el Letrado Urbanista en fecha 4 de septiembre de 2014, en el que hace referencia a los antecedentes e indicando:

En definitiva, visto lo anterior, nos encontramos ante la petición de la delimitación de la unidad de normalización, a gestionar como actuación aislada de urbanización y normalización, mediante sistema de actuación de concurrencia.

En ese sentido, el artículo 116 del Decreto 22/2004, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, dice:

«1. Las actuaciones aisladas de normalización tienen como objeto adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones de planeamiento urbanístico.

2. Las actuaciones aisladas de normalización se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización, utilizando como instrumento de gestión urbanística el proyecto de normalización». Y el artículo 222.2, a su vez, dice:

«1. Las actuaciones aisladas de urbanización y normalización tienen por objeto adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como completar o rehabilitar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen o recuperen la condición de solar».

Las actuaciones aisladas de urbanización y normalización operan sobre ámbitos denominados unidades de normalización, que según el artículo 218:

«Las unidades de normalización son superficies delimitadas de suelo urbano consolidado, que definen el ámbito completo de una actuación aislada de normalización. Estas unidades pueden delimitarse y modificarse:

b) En el propio proyecto de normalización, aplicando los mismos criterios».

En este caso, se presenta el correspondiente proyecto de urbanización y normalización, tal como se prevé en el artículo 219:

«Artículo 219. – *Proyectos de normalización.*

1. Los proyectos de normalización son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar la ejecución de las actuaciones aisladas de normalización, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de normalización completas.



3. Los proyectos de normalización deben contener los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa.

b) Delimitación de la unidad de normalización, cuando no esté delimitada por el instrumento de planeamiento general o si se modifican los límites allí previstos.

c) Relación de los propietarios y otros titulares de derechos sobre las fincas incluidas en la unidad, según las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad, con indicación de los domicilios de todos ellos a efectos de notificaciones.

d) Identificación registral de las fincas incluidas en la unidad, acompañando certificaciones registrales de titularidad y cargas o, en caso de fincas no inmatriculadas, testimonio de los títulos justificativos de la propiedad.

e) Documentos de información, incluyendo al menos un plano a escala 1:500, que reflejen la situación de la unidad, la parcelación original, las construcciones e instalaciones existentes en su caso, y las determinaciones del planeamiento urbanístico aplicables.

f) Documentos sobre la normalización, incluyendo al menos un plano a escala 1:500, que identifiquen con precisión las fincas normalizadas y el aprovechamiento que les corresponde, así como los terrenos a ceder al municipio».

El procedimiento para la tramitación y aprobación de dicho proyecto se prevé en el artículo 220:

«Los proyectos de normalización se aprueban y se modifican siguiendo el procedimiento establecido en los apartados 3 y 4 del artículo 251».

Siendo que en ese precepto se establece:

«3. Los proyectos de actuación pueden aprobarse y modificarse de forma independiente mediante el siguiente procedimiento, completado con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación en su sección correspondiente:

a) Corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local, comprobado que el proyecto reúne los requisitos exigidos, acordar su aprobación inicial tal como fue presentado o con las modificación que procedan, y la apertura de un periodo de información pública de un mes. Este acuerdo debe publicarse en el Boletín Oficial de Castilla y León y notificarse a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.

b) En caso de iniciativa particular o de otras Administraciones Públicas, el Ayuntamiento debe notificar el acuerdo de aprobación inicial del proyecto antes de tres meses desde su presentación con su documentación completa, transcurridos los cuales puede promoverse la información pública y la notificación a los propietarios por iniciativa privada conforme a los artículos 433 y 434.

c) El acuerdo de aprobación inicial del proyecto puede suspender el otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1.º, 2.º, 3.º y 4.º de la letra a) y 1.º y 2.º de la letra b) del artículo 288, en el ámbito de la unidad de actuación, hasta que sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva del proyecto de actuación, o en su caso del proyecto de reparcelación.



d) Concluida la información pública, corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local la aprobación definitiva del proyecto, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente, en su caso. Este acuerdo debe publicarse en el Boletín Oficial de Castilla y León y notificarse a las personas citadas en la letra a) y a quienes hayan presentado alegaciones.

e) En caso de iniciativa particular o de otras Administraciones Públicas, el Ayuntamiento debe notificar el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto antes de seis meses desde su aprobación inicial, transcurridos los cuales se entiende aprobado definitivamente por silencio, siempre que se hubiera realizado la información pública. En tal caso los promotores pueden realizar la publicación y las notificaciones citadas en el apartado anterior.

f) No será preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentan alegaciones o alternativas en la información pública ni se introducen cambios tras la aprobación inicial. En tal caso la aprobación inicial quedará elevada a definitiva y deberá notificarse y publicarse como tal. Las notificaciones y publicaciones oficiales deben referirse a la certificación del Secretario Municipal acreditativa de la aprobación definitiva sin resolución expresa».

En este caso, el proyecto de urbanización y normalización, de conformidad con lo permitido en el artículo 217.3:

«3. Asimismo las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión privada, con cualquiera de los sistemas de actuación integrada previstos en el artículo 234, en las mismas condiciones reguladas para las actuaciones integradas», se presenta para su gestión por el sistema de actuación de concurrencia.

Por lo tanto, habrá que acudir al régimen jurídico establecido para el sistema de concurrencia, el cual según el artículo 269, consiste en:

«El sistema de concurrencia tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador una persona física o jurídica seleccionada mediante concurso por la Administración actuante y retribuida por los propietarios de la unidad de actuación, conforme a lo dispuesto en los siguientes artículos de esta sección y de forma complementaria en la legislación sobre contratación administrativa».

La propuesta del sistema encaja con lo permitido en el artículo 270.b):

«Transcurrido un mes desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de concurrencia puede realizarse:

b) Por cualquier persona física o jurídica que, sea o no titular de bienes o derechos sobre la unidad de actuación, tenga capacidad de obrar y no esté incurso en las prohibiciones para contratar citadas en la legislación sobre contratación administrativa. Esta persona debe presentar un proyecto de actuación al Ayuntamiento, lo que obliga a éste a convocar un concurso, simultáneo a la información pública, para la selección del urbanizador».



Dicho proyecto de urbanización y normalización tendrá que contener, según el artículo 271:

«1. En el sistema de concurrencia el proyecto de actuación debe cumplir lo establecido en los artículos 240 a 249, especificando en todo caso la forma de retribución del urbanizador, sea en efectivo mediante cuotas de urbanización, sea en solares, o mediante cualquier combinación de dichas modalidades.

2. En la versión inicial del proyecto de actuación podrán omitirse los contenidos citados en los apartados f), g) y h) del artículo 241, que, en tal caso, deberán ser objeto de las proposiciones jurídico-económicas que se deben presentar en el concurso».

En todo caso, su tramitación y aprobación seguirá los pasos establecidos en el artículo 272:

«1. En el sistema de concurrencia el proyecto de actuación se aprueba y se modifica según lo dispuesto en el artículo 251, con las siguientes especialidades:

a) Antes de la aprobación inicial el Ayuntamiento, comprobado que el proyecto reúne los requisitos exigidos, debe elaborar las bases del concurso para la selección del urbanizador. Dichas bases incluirán criterios objetivos y ponderados, vinculados a las condiciones económicas y de colaboración de los propietarios y la idoneidad de las obras de urbanización y demás contenidos del proyecto, tales como:

1.º – Mayor disponibilidad de los terrenos por haber formalizado acuerdos con propietarios.

2.º – Mayor calidad de la urbanización.

3.º – Mayor garantía de urbanización.

4.º – Mejor distribución de los gastos de urbanización.

5.º – Menor retribución del urbanizador.

6.º – Plazos más breves para la ejecución de la actuación.

7.º – Otros compromisos del urbanizador, tales como construcción de viviendas con protección pública, ejecución de dotaciones urbanísticas o afección de inmuebles a fines sociales.

b) Corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local acordar de forma conjunta la aprobación inicial del proyecto de actuación, la convocatoria del concurso para la selección del urbanizador y la apertura de un periodo de información pública de dos meses como mínimo. En caso de iniciativa privada este acuerdo, además de su publicación y notificación ordinaria, debe ser notificado también a quien hubiera presentado la propuesta.

c) Durante el periodo de información pública pueden presentarse:

1.º – Alegaciones y sugerencias ordinarias al proyecto de actuación, por cualquier interesado, que en ningún caso implican la intención de incorporarse a la actuación.



2.º – Propositiones jurídico-económicas para la ejecución de la actuación, en sobre cerrado, por quienes pretendan optar a la condición de urbanizador, incluso por quien hubiera presentado la propuesta, en su caso.

3.º – Propositiones jurídico-económicas para la ejecución de la actuación, en sobre cerrado, acompañadas de alternativas al proyecto de actuación, por quienes pretendan optar a la condición de urbanización con un proyecto diferente del aprobado inicialmente.

d) Quienes presenten propositiones jurídico-económicas deben acreditar la constitución a favor del Ayuntamiento de una garantía provisional equivalente al 2% de los gastos de urbanización previstos en su propia proposición.

e) Dentro de los tres meses siguientes al final del periodo de información pública del proyecto de actuación el Ayuntamiento debe proceder a la apertura de las propositiones jurídico-económicas, en acto público.

f) Dentro de los seis meses siguientes al acto de apertura de las propositiones jurídico-económicas, el órgano municipal competente debe dictar una de las siguientes resoluciones, que además de su publicación y notificación ordinaria, debe ser notificada también a quienes hayan presentado alegaciones y propositiones jurídico-económicas:

1.ª – No aprobar ninguno de los proyectos de actuación presentados.

2.ª – Aprobar definitivamente el proyecto de actuación que se considere más idóneo de entre los presentados, introduciendo los cambios que procedan. En tal caso debe resolverse también el concurso para la selección del urbanizador. Si el concurso se declara desierto, el Ayuntamiento puede convocar un nuevo concurso sobre el proyecto de actuación aprobado u otorgar directamente la condición de urbanizador a una sociedad mercantil de capital íntegramente público.

g) Cuando se presente una sola proposición, el acuerdo citado en el apartado anterior debe adoptarse dentro del mes siguiente al acto de apertura de las propositiones.

h) El urbanizador seleccionado puede renunciar dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación del acuerdo citado en la letra f), si el acuerdo le exige asumir compromisos distintos de los que ofreció, en función de las modificaciones introducidas por el Ayuntamiento, recuperando la fianza provisional; también puede renunciar por cualquier otro motivo, respondiendo con la fianza provisional. Ante dicha renuncia, el Ayuntamiento puede seleccionar el concursante cuya propuesta recibiera la segunda mejor valoración.

i) En caso de iniciativa privada, cuando no sea seleccionado quien hubiera presentado la propuesta que dio lugar al concurso, el Ayuntamiento debe garantizar el reembolso, por cuenta del urbanizador, de los gastos justificados de elaboración del proyecto de actuación, salvo si el concurso queda desierto, en cuyo caso no habrá lugar a reembolso alguno.

2. Además de los efectos citados en el artículo 252, la aprobación definitiva del proyecto de actuación implica la elección del sistema de concurrencia y otorga la condición de urbanizador, con carácter provisional, a quien haya sido seleccionado en el concurso».



Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Obras y Urbanismo, Vivienda, Medio Ambiente, Parques y Jardines, Barrios y Servicios, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad, y en votación ordinaria, acuerda:

1.º – La aprobación inicial del proyecto de actuación aislada de urbanización y normalización «Virgen de las Viñas» núcleo tradicional (grado 3) y «Virgen de las Viñas» nuevos desarrollos (grado 4), redactado por el Dr. Arquitecto don Jesús Tomás Serna Iglesias en fecha febrero de 2104, incluido su proyecto de actuación.

2.º – La aprobación de las bases técnicas y económicas del proyecto de urbanización y normalización del barrio «Virgen de las Viñas», redactadas por la Arquitecta Municipal doña María Luisa Haro Álvarez en fecha 8 de agosto de 2014, junto con los Anexos correspondientes a la Base Octava.

3.º – Convocar concurso para la selección del urbanizador previsto en el sistema de actuación de concurrencia.

4.º – La apertura de un periodo de información pública, por un plazo de dos (2) meses, de conformidad con lo establecido en el artículo 272.b) y c) del Decreto 22/2004, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, durante el cual puedan presentarse:

1. Alegaciones y sugerencias ordinarias al proyecto de actuación, por cualquier interesado, que en ningún caso implican la intención de incorporarse a la actuación.

2. Proposiciones jurídico-económicas para la ejecución de la actuación, en sobre cerrado, por quienes pretendan optar a la condición de urbanizador, incluso por quien hubiera presentado la propuesta, en su caso.

3. Proposiciones jurídico-económicas para la ejecución de la actuación, en sobre cerrado, acompañadas de alternativas al proyecto de actuación, por quienes pretendan optar a la condición de urbanizador con un proyecto diferente del aprobado inicialmente.

5.º – Además de la publicación del mismo, procederá su notificación a los promotores de la iniciativa privada, y a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos.

El expediente administrativo se podrá consultar en la Oficina Municipal de Obras, Urbanismo, Servicios e Infraestructuras del Ayuntamiento de Aranda de Duero, sita en Plaza Mayor, número 13, en horario de 9:00 a 14:00 horas, de lunes a viernes.

En Aranda de Duero, a 23 de febrero de 2015.

El Concejal Delegado de Obras, Urbanismo y Vivienda,
Alfonso Sanz Rodríguez