



UNIVERSIDAD CARLOS III DE MADRID
INSTITUTO PASCUAL MADOZ
CENTRO DE AMPLIACIÓN DE ESTUDIOS

MÁSTER EN POLÍTICA
TERRITORIAL
Y URBANÍSTICA.

18ª EDICIÓN. CURSO 2007-2008

Alumno: Rafael Rubio Albert

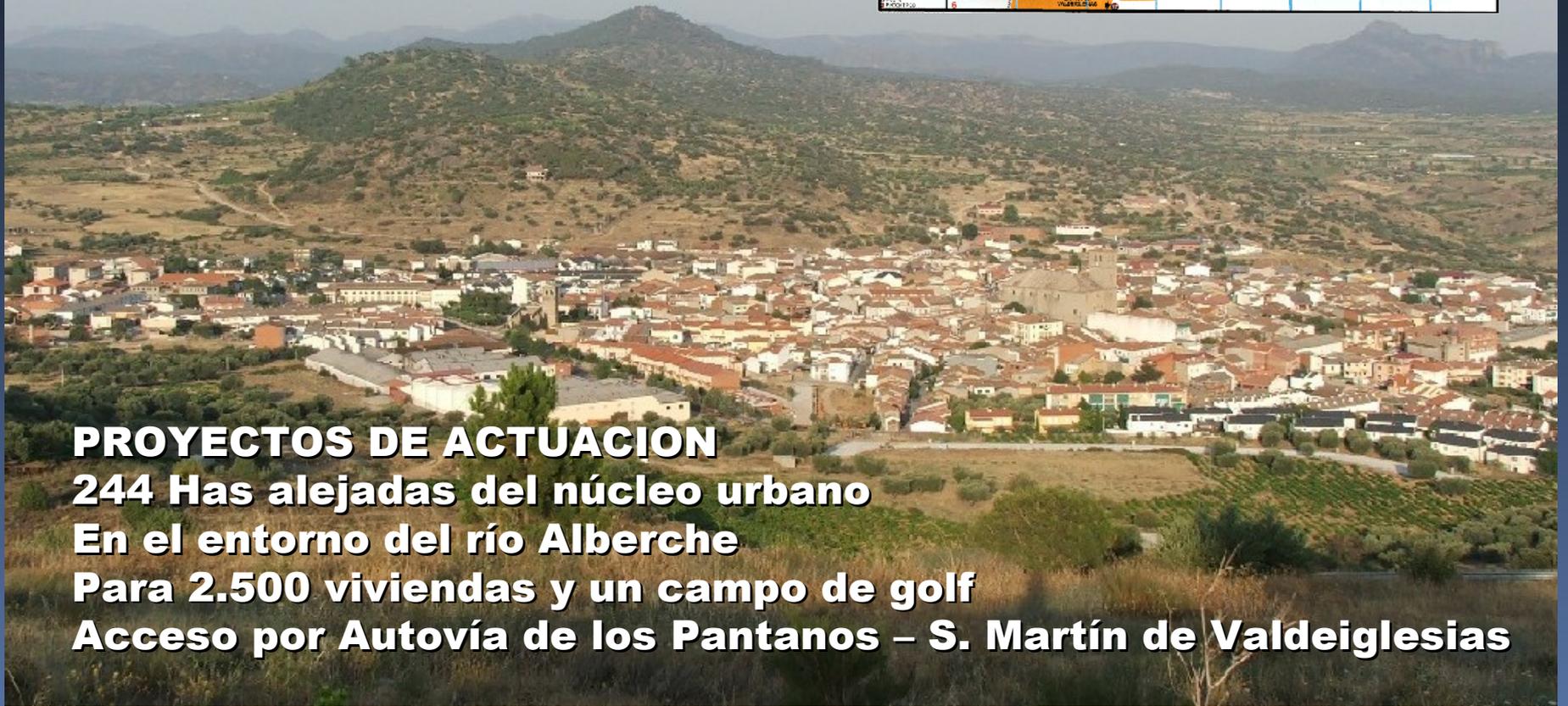
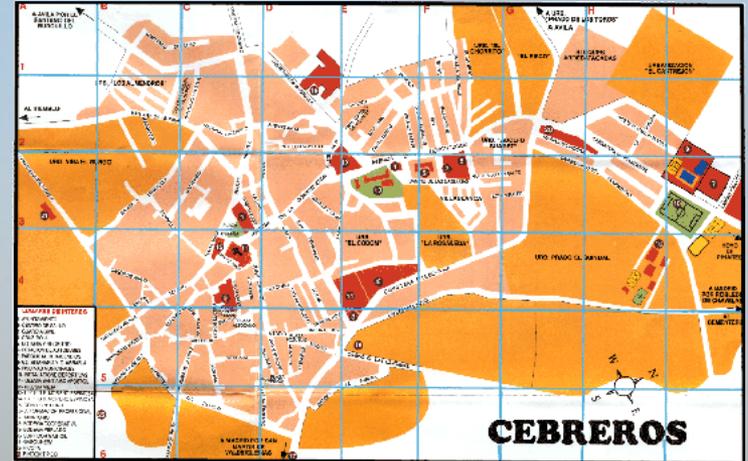
**PROYECTOS DE ACTUACION Y DE REPARCELACION DE LOS SECTORES
SUD D-1 Y SUD R-10 DE LAS NORMAS URBANISTICAS DE CEBREROS
(ÁVILA)**

CEBREROS

3.438 habitantes

A 80 km de Madrid y

41 km de Ávila



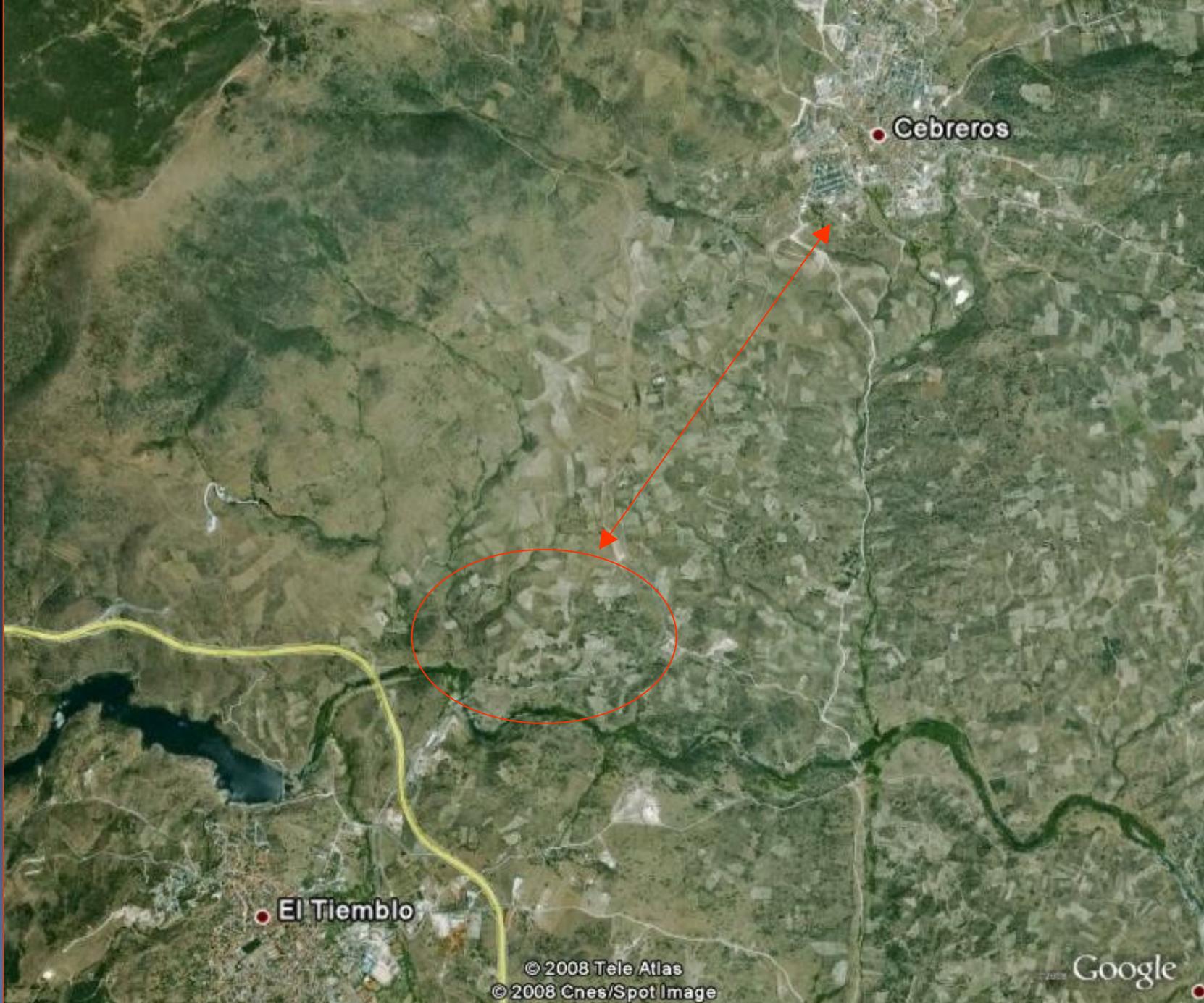
PROYECTOS DE ACTUACION

244 Has alejadas del núcleo urbano

En el entorno del río Alberche

Para 2.500 viviendas y un campo de golf

Acceso por Autovía de los Pantanos – S. Martín de Valdeiglesias



Cebberos

El Tiemblo

© 2008 Tele Atlas
© 2008 Cnes/Spot Image

Google

40°26'10.39" N 4°28'55.22" O

elev. 703 m

Alt. ojo 6.36 km

Antecedentes

- Concurso de Ideas en 2002
- Convenio urbanístico en 2005
 - El ayuntamiento renunciaba al 10% obligatorio a cambio de que el urbanizador ejecute obras de acceso , depuradora y potabilizadora que se denominan “sistemas generales”
 - Dichas obras se le adjudicaban directamente

Condicionado suspensivamente a la aprobación definitiva de las nuevas NORMAS URBANISTICAS y adjudicación del Concurso

Actos Administrativos Municipales

- Abril-06. Aprobación Inicial NNUU
- Enero-08. Aprobación Inicial Programas de Actuación Urbanística
- Febrero-08. Anuncio del Concurso de urbanizador y concesionario de la expropiación
- Abril-08. Ratificación de la aprobación inicial de los PAU, condicionado a la presentación por el adjudicatario de los Proyectos de Tasación Conjunta y Reparcelación
- Mayo-08. Anuncio Relación Concreta e Individualizada de Bienes y Derechos
- Mayo-08. Adjudicación del concurso para selección de urbanizador y otorgamiento de la concesión de la gestión, desarrollo y ejecución por el sistema de expropiación
- Septiembre-08. Incorporación de los PAUs a la tramitación de las NNUU

CONDICIONADO
SUSPENSI-
VAMENTE A LA
APROBACIÓN
DEFINITIVA DE
LAS NNUU

Los sectores SUD D-1 y SUD R-10 en las nuevas Normas Urbanísticas

SECTOR	S bruta	Sist. Grales Adscritos	Sistemas locales				Superficie neta	
	m2s		E. libres y Z. verdes	Equipamiento	Servicios	Viales		Total
R10	1.250.200	317.234	125.026	82.012	600	123.728	331.366	918.834
D10	713.483	167.507	71.358	35.674	300	14.664	121.996	591.487
TOTAL	1.963.683	484.741	196.384	117.686	900	138.392	453.362	1.510.321
		2.448.424						
Aprovechamiento urbanístico								
SECTOR	TIPOLOGIA	S bruta m2 s	Edificabilidad m2t/m2s	VALOR RESIDUAL €/m2t	Edificabilidad m2t	Valor del suelo €	Coef. Homogenei	UAS
R-10	R.U. Aislada	120.377	0,25	161,930	30.094,25	4.873.161,90 €	1,20	36.113,55 uas
	R.U. Adosada	88.102	0,60	148,440	52.861,20	7.846.716,53 €	1,10	58.149,67 uas
	R. Protegida	97.858	0,36	121,450	35.228,88	4.278.547,48 €	0,90	31.707,04 uas
	R.L. Bloque	530.818	0,36	134,940	191.094,48	25.786.289,13 €	1,00	191.094,48 uas
	E.P. Comercial	62.510	1,00	168,675	62.510,00	10.543.874,25 €	1,20	75.012,00 uas
	E.P. Deportivo	19.169	0,01	67,470	191,69	12.933,32 €	0,50	95,85 uas
		918.834			371.980,50	53.341.522,61 €		392.172,58 uas
D-10	E.P. Deportivo	591.487	0,012	67,470	7.135,00	481.398,45 €	0,50	3.567,50 uas
		591.487	0,012		7.135,00	481.398,45 €		3.567,50 uas
TOTAL					379.115,50	53.822.921,06 €		395.740,08 uas

Los sectores SUD D-1 y SUD R-10 en las nuevas Normas Urbanísticas.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Resultado de la actuación

INGRESOS

Aprovechamiento: 53.822.921,06 €

COSTES

Monetarización 10% cesión municipal 6.250.405,39 €

Costes urbanización, indemnaciones 24.029.329,43 €

(incluye Beneficio Industrial del urbanizador)

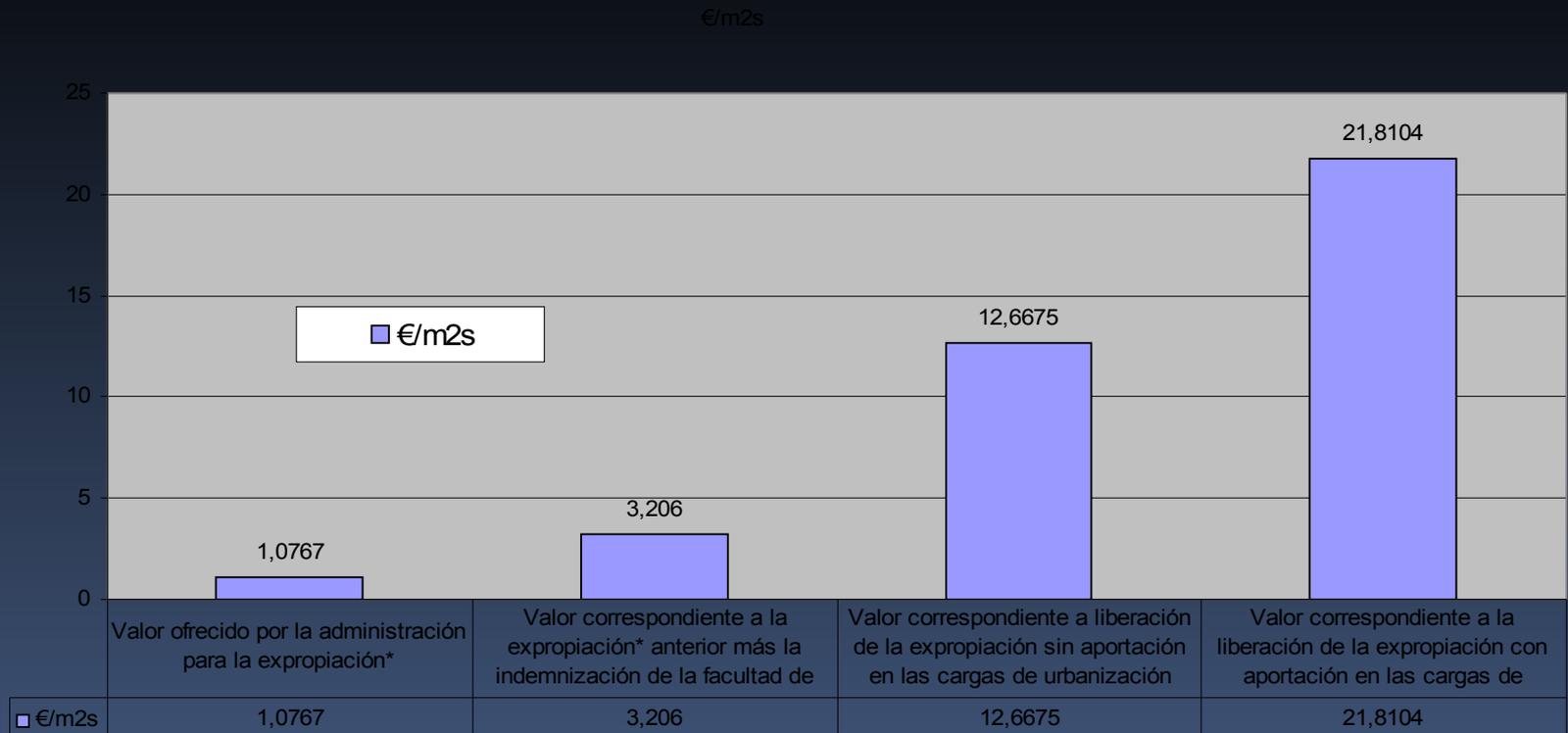
Canon concesionario 5.335.486,42 €

TOTAL COSTES 35.615.220,84 €

DIFERENCIA

18.207.700,22 €

Valores para los propietarios



El Sistema de ejecución por Expropiación no se puede aplicar según el Reglamento de urbanismo

Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León

1. El sistema de expropiación podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o de otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria, **y especialmente cuando:**
 - Lo justifiquen especiales razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística.
 - Se incumplan los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos para el desarrollo de actuaciones integradas mediante otros sistemas de actuación, o cuando en cualquiera de ellos el urbanizador perdiera las condiciones que habilitaban para serlo.

El Sistema de ejecución por Expropiación no se puede aplicar según el Reglamento de urbanismo

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

1. Aprobado definitivamente el 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 expropiación puede realizarse por el Ayuntamiento o por cualquier otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria, elaborando el Proyecto de Actuación para su tramitación por el Ayuntamiento, **en los siguientes casos:**
 - a) Cuando lo justifiquen especiales razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística.
 - b) Cuando se incumplan los plazos establecidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística para ejecutar la actuación mediante otro sistema.

La publicación de la relación de bienes y derechos afectados y el envío de hojas de valoración

No se puede iniciar el expediente expropiatorio al no existir **aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento**, en este caso las NNUU por contener la **ordenación detallada**,



Implica la necesidad de ocupación y declaración de utilidad pública o interés social.

La publicación de bienes y derechos afectados y envío de hojas de valoración individualizadas a los afectados **no se corresponde con los referidos en la Ley de Expropiación forzosa**, y deberán repetirse una vez iniciado el procedimiento expropiatorio.

Procede la indemnización a los propietarios de la facultad de urbanizar

Artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008,

- por tratarse de propietarios de una actuación de nueva urbanización,
- incluidos en un ámbito delimitado en los que se darán los requisitos para iniciar la actuación o para expropiar, y
- a quienes el acto que motiva la valoración les impide el ejercicio de dicha facultad,
- el acto que motiva la valoración no se ha debido a su incumplimiento del deber de urbanizar.

Los nuevos sectores urbanizables deben estar en continuidad con el casco urbano existente

Artículo 28.1. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

Dentro del suelo urbanizable, deben incluirse en la categoría de suelo urbanizable delimitado los terrenos cuya transformación en suelo urbano se considere más adecuada a los criterios y previsiones de la normativa urbanística y **que sean colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes**. Este requisito puede excusarse de forma justificada cuando el uso predominante sea industrial, **o cuando los terrenos se encuentren separados del suelo urbano por otros sectores de suelo urbanizable delimitado o por terrenos protegidos conforme a la legislación sectorial.**

Los nuevos sectores urbanizables deben estar en continuidad con el casco urbano existente

SOLUCION: mediante el EIA de las NNUU

Desde el suelo urbano hasta Las Dehesillas, las nuevas NNUU establecen los siguientes suelos rústicos especialmente protegidos:

- Protegido de entorno urbano
- Protegido por sus valores agropecuarios
- Protección cultural
- Protección fluvial del río

Y alrededor de los sectores, literalmente rodeados por suelos protegidos:

- Suelo de protección agropecuaria
- Suelo de Protección natural de vías pecuarias
- Suelo de protección ZEPA y LIC
- Suelo de protección de riberas
- Suelo de protección cultural

Los proyectos de actuación y el problema del agua

La viabilidad de los proyectos depende de forma FUNDAMENTAL de la utilización de agua del río Alberche.

Respecto de la Confederación Hidrográfica del Tajo:

- No se incluyen las autorizaciones para obras de paso y acondicionamiento de cauces
- No se incluyen las autorizaciones de concesión de captación de aguas (deberá obtenerla el adjudicador, según el Pliego)
- Se basa en la futura construcción de una presa que no depende de los programas de actuación, cuyo coste no se ha incluido

Se puede considerar que los proyectos NO SON COMPLETOS y dependen de otras administraciones.

Aún así, el Ayuntamiento los aprueba e incorpora a la tramitación de las Normas Urbanísticas



Número 2.357/08

AYUNTAMIENTO DE CEBREROS**ANUNCIO RELACIÓN CONCRETA E INDIVIDUALIZADA DE BIENES Y DERECHOS CONTENIDA EN LOS PROYECTOS DE ACTUACIÓN Y DE REPARCELACIÓN DE LOS SECTORES SUD D-1 Y SUD R-10 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEBREROS**

Por Resolución de Alcaldía de fecha 13 de mayo de 2.008, se acordó publicar la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos contenida en los Proyectos de Actuación y de Reparcelación de los Sectores SUD D-1 y SUD R-10 de las Normas Urbanísticas Municipales de Cebreros, aprobados inicialmente por acuerdo del Pleno de 22 de abril de 2.008, que señalan como sistema de actuación el sistema de expropiación. La declaración de utilidad pública e interés social de los Proyectos y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos se entiende implícita en la aprobación definitiva y publicación de los Proyectos de Actuación de los citados Sectores, de conformidad con al artículo 281 del Real Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Se da cumplimiento de este modo a lo previsto en los artículos 17 y 18 de la Ley de Expropiación Forzosa y 17 y 56 de su Reglamento. El periodo de exposición pública será de 15 días hábiles contados a partir de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila. Durante el mismo, cualquier interesado podrá formular por escrito ante este Ayuntamiento las alegaciones que estime oportunas. Esta publicación servirá de notificación para los interesados desconocidos o de ignorado domicilio a los efectos prevenidos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

RELACIÓN DE BIENES