



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE COVARRUBIAS (BURGOS)

RESOLUCIÓN de 23 de diciembre de 2021, de la Alcaldía del Ayuntamiento de Covarrubias (Burgos), por la que se aprueba definitivamente el proyecto de normalización de la Unidad de Normalización situada en la Avenida Víctor Barbadillo 21(A). Expte.: 96/2021.

Se publica a los efectos del artículo 251.3.d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero la Resolución de Alcaldía de 23/12/2021, cuyo tenor literal es el siguiente:

«... A la vista de los siguientes antecedentes:

Vista la solicitud y el documento de normalización de 27/04/2021 presentada en el registro electrónico del Ayuntamiento de Covarrubias –Burgos– por D.^a María Yolanda Lucrecia, D. José Carlos y D. Joaquín Ignacio Serna Martínez.

Resultando interesados:

- D.^a María Yolanda Lucrecia Serna Martínez, casada en régimen ganancial, con D. Jesús García Zaldívar.
- D. José Carlos Serna Martínez, casado en régimen ganancial, con D.^a María Begoña Alonso Monje.
- D. Joaquín Ignacio Serna Martínez, casado en régimen privativo, con D.^a María Jesús Matero Martínez.

Requerida documentación, se completa el trámite el 24/09/2021.

A los efectos de adaptar la configuración física a través de las actuaciones aisladas de normalización del siguiente sector:

<i>Unidad de Actuación Afectada</i>	Parcela sita en la Avd. Víctor Barbadillo 21(A) (RC: 5667304VM5556N0001SM –zona urbana– y 5667304VM5556N0000AX –zona edificada–). Finca registral n.º 5.108 (T:1.672; L:41; F:191)
<i>Instrumento de Planeamiento que desarrolla</i>	Normas Urbanísticas municipales de Covarrubias –Burgos– de 7/03/2001, modificadas puntualmente por Acuerdo de 22/08/2019, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Castilla y León por el que se aprueba definitivamente la modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Covarrubias (B.O.C. y L. n.º 183 de 23/09/2019)

A la vista de los siguientes antecedentes:

Documento	Fecha	Observaciones
Informe de los Servicios Técnicos	12/05/2021	Se debe adjuntar coordenadas georreferenciadas de cada una de las fincas Ley 13/2015 de 24/06 del Catastro Inmobiliario.
Informe de Secretaría	25/11/2021	Se realizan varias observaciones en relación a las operaciones previstas en el documento relativas a la segregación la superficie objeto de normalización y a las relacionadas con la justificación en el documento de los parámetros recogidos en los artículos 118.4 y 5 y 119 1.e) del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística. Corrección errores materiales en la superficie objeto de normalización y en la objeto de segregación.
Proyecto de Normalización	Octubre 2020	Unidad de normalización: Finca registral n.º 5.108 (T:1.672;L:41;F:191). Superficie: 2.301,38 m ² . <i>Parcelas resultantes de la normalización: 6.</i> <i>Parcelas de cesión al Ayuntamiento:</i> Parcela normalizada 1:201,21 metros cuadrados, cesión de espacios libres. Parcela normalizada: 6: 111,16 metros cuadrados, cesión de viarios de uso y dominio público. <i>Resto parcelas normalizadas:</i> Parcela normalizada 2: 500 metros cuadrados, corresponde en pleno dominio a María Yolanda Lucrecia Serna Martínez –pleno dominio–. Parcela normalizada 3: 500 metros cuadrados, corresponde en pleno dominio a Joaquín Ignacio Serna Martínez –pleno dominio–. Parcela normalizada 4: 500 metros cuadrados, corresponde en pleno dominio a Joaquín Ignacio Serna Martínez –pleno dominio–. Parcela normalizada 5: 500 metros cuadrados, corresponde en pleno dominio a José Carlos Serna Martínez –pleno dominio–.

Con fecha 26/10/2021 por Resolución de Alcaldía se acuerda:

“...Primero.– Aprobar inicialmente el Proyecto de Normalización de octubre de 2020, redactado por el Arquitecto D. José Carlos Garabito López, colegiado n.º 2.352 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León, Este, de acuerdo a los antecedentes expuesto en la presente resolución y que afecta a la unidad de Normalización sita en la Avda. Víctor Barbadillo 21(A) de Covarrubias –Burgos–.

Deberá aclarar las divergencias que se observan en el documento en relación con las superficies de la unidad de normalización de acuerdo a las observaciones

que se detallan en el apartado siguiente. Igualmente y si procede justificará en el documento los parámetros recogidos en los artículos 118.4 y 5 y 119 1.e) del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

Paralelamente se procede a la apertura de trámite de audiencia por espacio de quince días de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, período en el que los interesados podrán alegar y presentar la documentación que consideren oportuna.

Segundo.– No se considera oportuno Decretar la suspensión de licencias urbanísticas principalmente porque el contenido del proyecto de normalización plantea previamente la segregación de la superficie de la finca registral 5.108 (T.1.672-L 41-F191) de diferente clasificación urbanística (urbana-rústica). La Resolución que afecta a la segregación se emitirá de forma independiente y expresa, dentro del plazo establecido para la aprobación definitiva del proyecto de Normalización, no obstante, deberá completar la descripción (linderos y superficie) de la operación de segregación de acuerdo a la descripción de la finca registral 5.108, sin perjuicio de aportar la descripción resultante según los datos obrantes en el catastro. Igualmente deberá modificar y completar las superficies que se detallan en el proyecto de normalización (página 8), al no coincidir con la superficie urbana objeto de normalización ni la recogida en el título inscrito en el Registro de la propiedad.

Tercero.– Respecto a la segregación propuesta se justificará si la parcela resultante con la calificación de rústica es inferior a la parcela mínima de cultivo y si existe peligro de creación de núcleo de población, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 79 y 80 del Real Decreto Ley 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbanística.

Cuarto.– Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León a los efectos de que los interesados puedan presentar las alegaciones que estimen oportunas.

Asimismo, se estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<http://covarrubias.sedelectronica.es>].

La información pública será de un mes contados a partir del día siguiente a la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León.

El documento final que recoja las modificaciones y aclaraciones que se detallan en el resto de apartados se presentará telemáticamente junto con cuatro ejemplares en papel para ser diligenciados por Secretaría en su aprobación definitiva y su tramitación ante el Registro de la Propiedad.

Quinto.– Notificar el presente Acuerdo a los propietarios y en su caso titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad para que presenten las alegaciones que estimen pertinentes.

Sexto.– *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...*”

Con fecha 26/10/2021 se notifica a los interesados la Resolución de Alcaldía relativa a la aprobación inicial del proyecto de normalización referenciado y la apertura de trámite de audiencia, en concreto:

1. D. José Carlos Serna Martínez, se notifica electrónicamente y por correo certificado consta acuse de recibo el 28/10/2021.
2. D. Joaquín Ignacio Serna Martínez, lo recibe presencialmente en la oficina de registro del Ayuntamiento.
3. D.^a María Yolanda Lucrecia Serna Martínez, se notifica electrónicamente y por correo certificado consta acuse de recibo el 28/10/2021.
4. D. Jesús García Zaldívar, se notifica electrónicamente y por correo certificado consta acuse de recibo el 28/10/2021.
5. D.^a María Begoña Alonso Monje, se notifica electrónicamente y por correo certificado consta acuse de recibo de 28/10/21.
6. D. José Carlos Garabito López, se notifica electrónicamente y no se recibe por el interesado a través de personación en sede electrónica o en la DEHú, no obstante consta su conocimiento puesto que posteriormente presenta documentación requerida en nombre de los promotores.

Con fecha 3/11/2021, se somete a información, en el B.O.C. y L. n.º 212, por espacio de un mes la aprobación inicial del proyecto de normalización y el sometimiento a trámite de audiencia –quince días hábiles–.

Consta en el expediente que durante los plazos anteriores, un mes de información pública y quince días hábiles de trámite de audiencia no se han formulado al expediente alegaciones, sugerencias o reclamaciones.

Consta igualmente en el expediente que el 15/11/2021 por D. José Carlos Garabito López, se presenta por mandato de los promotores un nuevo documento de proyecto de normalización fechado en noviembre de 2021 subsanando deficiencias observadas en el proyecto inicial.

Con fecha 7/12/2021 se emite informe del técnico municipal Javier Sánchez López del que cabe resaltar:

Respecto a las divergencias que se observan en el documento en relación con las superficies de la unidad de normalización el informe técnico indica:

“...Con fecha de 8 de noviembre de 2021 se presenta documento en el cual se rectifican algunas pequeñas erratas detectadas en el documento anterior, referentes sobre todo a pequeñas discordancias en las superficies de las parcelas de viario y

cesión. La normalización afecta a una parcela de 2.312,38 m². En la modificación puntual de las normas, en el cuadro de la pág. 18 (punto 2.3) sigue existiendo una pequeña discordancia en la superficie de la parcela (se indica que es de 2.310 m², cuando es exactamente de 2.312,38 m²) pero es tan solo a efectos de justificación estadística y comparativa de la superficie afectada con respecto a la total del municipio, cuyo porcentaje no varía, ya que en el resto del documento está corregido, por lo que se considera que la errata no es significativa.

...Como resultado de la normalización, además de indicar las dos parcelas que se ceden al Ayuntamiento (una parcela de Espacio Libre de 201,21 m² –finca normalizada 1–, y otra parcela de aparcamiento de 111,17 m² –finca normalizada 6–, desglosada en 100,17 m² de aparcamiento y 11,00 m² de viario de acceso), se plantea la parcelación de las fincas que se asignan a los propietarios, resultando cuatro parcelas de 500 m² de superficie, afectadas por la ordenanza 3, grado 2.º, de las NUM. Serían las fincas normalizadas 2, 3, 4 y 5. La superficie total de la normalización se considera por tanto de 2.312,38 m²...”

Respecto a la justificación en el documento de los parámetros recogidos en los artículos 118.4 y 5 y 119 1.e) del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, el informe técnico indica:

“...En cuanto a los nuevos linderos de la normalización, se corresponden exactamente y sin variación con los definidos en la modificación puntual de normas en que se convirtieron en suelo urbano, es decir, la realidad física de las parcelas no necesita adaptaciones materiales, por lo que no existe ninguna variación en la valoración de las fincas resultantes...”

Visto lo anterior por el técnico municipal se *informa favorablemente*, el proyecto de normalización con las siguientes consideraciones:

Primero.– Coordenadas georreferenciadas:

“...En el informe de 12 de mayo de 2021 se indicaba que se deberán adjuntar las coordenadas georreferenciadas de cada una de las fincas resultantes, de acuerdo al Art. 9.b de Ley Hipotecaria y el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, tras su reforma por la Ley 13/2015, de 24 de junio:

*Art. 9. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: b) **Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.***

En el documento presentado en noviembre de 2021 no se encuentran dichas coordenadas, por lo que se deja a criterio del Registro la consideración de que se complete la descripción de las fincas...”

Segundo.– Urbanización y Garantía.

*“...De acuerdo al Art. 202 del RUCyL, se ha de establecer una **garantía de urbanización** sobre todo el ámbito de actuación urbanística, que quedará afectada a su ejecución, y que se repartirá proporcionalmente entre los afectados*

según su aprovechamiento urbanístico. Se puede estimar que el presupuesto de urbanización será de 10.000 euros, y la garantía se puede fijar de un 15%, es decir, 1.500 euros, hasta que se pueda recibir la urbanización por parte del Ayuntamiento de Covarrubias. La garantía debe constituirse en el plazo de 1 mes desde la aprobación del proyecto de normalización, y se puede constituir en cualquiera de las formas que expresa el punto 6 de dicho artículo. Se establece un plazo de 6 meses para la ejecución de la urbanización, previa presentación del proyecto de urbanización que defina las obras a ejecutar...”

En tal sentido y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 77.1 de la Ley de 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la aprobación del documento, salvo que en el mismo se proponga otra(s) persona(s) *otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en el proyecto de urbanización.* El contenido del documento presentado no incluye las obras de urbanización necesarias para la entrega recogida en artículo 41.1.b) del RUCyL en relación a la cesión de la parcela n.º 6 viario público y parcela n.º 1 espacio libre. No obstante se trata de una gestión privada en la que los propietarios adquieren la condición de urbanizador –artículo 69.2.b) de la LUCyL–.

Respecto a las condiciones de la garantía habrá que estar a lo dispuesto en el artículo 202 del RUCyL así transcurridos los plazos señalados en el apartado anterior, así como las prórrogas que justificadamente conceda el Ayuntamiento, sin que se haya constituido la garantía, el mismo puede acordar la caducidad de los efectos del instrumento de gestión urbanística o declarar la ineficacia de la licencia urbanística, en su caso.

La garantía de urbanización puede constituirse en alguna de las siguientes formas:

- a) En efectivo.
- b) Mediante hipoteca de solares situados en el mismo término municipal que la actuación a garantizar. Por acuerdo municipal, esta hipoteca puede ser pospuesta a las posteriores que se constituyan para garantizar préstamos concedidos para ejecutar la actuación.
- c) Mediante aval prestado por bancos, cajas de ahorro, cooperativas de crédito, sociedades de garantía recíproca u otros establecimientos financieros de crédito autorizados para operar en España, que cumpla las siguientes condiciones:
 - 1.ª Que tenga vigencia indefinida, hasta que el Ayuntamiento resuelva expresamente su cancelación una vez extinguida la obligación garantizada.
 - 2.ª Que sea solidario respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión.
 - 3.ª Que sea pagadero al primer requerimiento del Ayuntamiento.
- d) Mediante contrato de seguro de caución celebrado con entidad aseguradora autorizada para operar en España, que cumpla las siguientes condiciones:
 - 1.ª Que tenga vigencia indefinida, hasta que el Ayuntamiento resuelva expresamente declarar su cancelación una vez extinguida la obligación asegurada.

- 2.^a Que incluya el compromiso del asegurador de indemnizar al Ayuntamiento al primer requerimiento.
 - 3.^a Que la garantía se constituya en forma de certificado individual de seguro, con la misma extensión y garantías que las resultantes de la póliza, y con referencia expresa a que ante la falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes, no queda extinguido el contrato, ni suspendida la cobertura, ni liberado el asegurador de su obligación en caso de que el Ayuntamiento deba hacer efectiva la garantía, ni tiene derecho el asegurador a resolver el contrato, ni puede oponer al Ayuntamiento excepción alguna contra el tomador del seguro.
- e) En valores cotizados en Bolsa, tanto públicos como privados, que cumplan las siguientes condiciones:
- 1.^a Que tengan la consideración de valores de elevada liquidez conforme a la legislación sobre contratación administrativa, entendiéndose incluidos la deuda pública y las participaciones en fondos de inversión que, conforme a su reglamento de gestión, inviertan exclusivamente en activos del mercado monetario o de renta fija.
 - 2.^a Que se encuentren representados en anotaciones en cuenta o en certificados nominativos de participaciones en fondos de inversión.
 - 3.^a Que, a efectos de la inmovilización registral de los valores, la garantía se inscriba en el registro contable en el que figuren anotados dichos valores.
 - 4.^a Que en la fecha de inmovilización registral, tengan un valor nominal igual o superior a la garantía y un valor de realización igual o superior al 105 por ciento de la garantía.
 - 5.^a Que estén libres de toda carga o gravamen en el momento de constituirse la garantía, sin que posteriormente puedan tampoco quedar gravados por ningún otro acto o negocio jurídico que perjudique la garantía durante su vigencia.

El Ayuntamiento puede requerir el reajuste o la reposición de la garantía de urbanización, otorgando al efecto un plazo de un mes a contar desde la notificación del requerimiento:

- a) Cuando por variaciones de precios o modificación del instrumento de gestión urbanística correspondiente se alteren los gastos de urbanización estimados inicialmente.
- b) Cuando la garantía experimente variaciones por amortizaciones de valores, sustituciones de éstos o de los avales, ampliaciones o reajustes de su importe o cualquier otra causa.
- c) Cuando se hagan efectivas sanciones o indemnizaciones a costa de la garantía.

Transcurridos los plazos señalados en el apartado anterior, así como las prórrogas que justificadamente conceda el Ayuntamiento, sin que se haya reajustado o repuesto la

garantía, el mismo puede adoptar alguna de las medidas previstas en el apartado 5.9 del artículo 202.

La cancelación o devolución de la garantía de urbanización sólo procede una vez vencido el plazo de garantía posterior a la recepción de la urbanización. El plazo de garantía por analogía a los requisitos establecidos en estos caso en la vigente legislación de contratos del sector público será de seis (6) meses.

Examinada la documentación que la acompaña, visto el informe de Secretaría y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 251.3.d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, **RESUELVO**,

Primero.– Aprobar definitivamente el Proyecto de Normalización de noviembre de 2021, redactado por el Arquitecto D. José Carlos Garabito López ,colegiado n.º 2.352 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León, Este, de acuerdo a los antecedentes expuesto en la presente resolución y que afecta a la unidad de Normalización sita en la Avda. Víctor Barbadillo 21(A) de Covarrubias –Burgos–.

Resultando promotores del mismo:

- D.ª María Yolanda Lucrecia Serna Martínez.
- D. José Carlos Serna Martínez.
- D. Joaquín Ignacio Serna Martínez.

Segundo.– Los promotores presentarán la garantía de urbanización sobre todo el ámbito de actuación urbanística, que quedará afectada a su ejecución, y que se repartirá proporcionalmente entre los afectados según su aprovechamiento urbanístico. Se puede estimar que el presupuesto de urbanización será de diez mil euros –10.000,00 €–, fijando la garantía en un 15% del coste de urbanización, es decir, mil quinientos euros –1.500 €–. La garantía debe constituirse en el plazo de un mes desde el siguiente a la notificación de la presente resolución su constitución se ajustará a lo dispuesto en el apartado sexto del artículo 202 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto. Se establece un plazo de seis (6) meses para la ejecución de la urbanización, previa presentación del proyecto de urbanización que defina las obras a ejecutar y un plazo de garantía de seis (6) meses a contar desde la finalización y recepción de la urbanización.

Tercero.– Los promotores deberán aportar los siguientes documentos:

- Las coordenadas georreferenciadas de cada una de las fincas Ley 13/2015 de 24/06 del Catastro Inmobiliario.
- Cuatro ejemplares en papel para ser diligenciados por Secretaría en su aprobación definitiva y su tramitación ante el Registro de la Propiedad.

Cuarto.– Publicar la presente resolución de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<http://covarrubias.sedelectronica.es>].

Quinto.– Notificar el Acuerdo a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad junto con los recursos pertinentes.

Lo manda y firma en Covarrubias, a 23 de diciembre de 2021 el Alcalde/D. Millán Bermejo Barbadillo ante mí la Secretaria Interventora que doy fe...»



Contra la presente resolución que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante el Alcalde de esta Entidad, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Burgos, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Covarrubias, 23 de diciembre de 2021.

La Secretaria Interventora,
Fdo.: BÁRBARA PAREDES SÁNCHEZ

V.º B.º
El Alcalde,
Fdo.: MILLÁN BERMEJO BARBADILLO