



**ACTA DE LA SESIÓN DEL PLENO DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE MEDINA  
DE POMAR (BURGOS) CELEBRADA CON CARÁCTER EXTRAORDINARIO EL DÍA  
27 DE SEPTIEMBRE DE 2019  
ACTA Nº 04/2019**

**Señores/as asistentes**

**Alcalde-Presidente:**

D. Isaac Angulo Gutiérrez (PSOE)

**Señores/as Concejales presentes:**

D<sup>a</sup> Inmaculada Hierro Pereda (PSOE)  
D. Óscar David Molledo García (PSOE)  
D<sup>a</sup> María Lourdes Rodríguez Gutiérrez (PSOE)  
D. Jesús Puente Alcaraz (PSOE)  
D<sup>a</sup> Nerea Angulo González (PSOE)  
D. Carlos Arce Santamaría (Ciudadanos)  
D<sup>a</sup> Itxaso Arteta Montón (Ciudadanos)  
D. Juan Antonio Martínez Cavia (Ciudadanos)  
D<sup>a</sup> Rebeca Río Lucio (PP)  
D<sup>a</sup> María Nuria Pérez Zorrilla (PP)  
D. Jesús María Díez Díez Andino (Grupo Mixto)

**Concejales Ausentes:**

D. Juan Carlos López Vivanco (PSOE)

**Secretaria:**

D<sup>a</sup>. Leticia Varona Alonso

En la ciudad de Medina de Pomar, siendo las dieciocho horas del viernes veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve, en la Sala de Plenos de la Casa Consistorial, comparecen los concejales, que arriba se relacionan, con motivo de la celebración de la sesión extraordinaria para la que habían sido previamente convocados según lo dispuesto en el art. 68 del Reglamento Organización y funcionamiento de Medina de Pomar y el art. 48 del RD 1781/1986, de 18 de abril.

Preside el acto el Alcalde-Presidente, según lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y actúa como Secretaria D<sup>a</sup> Leticia Varona Alonso. Se excusa la ausencia de D. Juan Carlos López Vivanco por motivos personales.

Comprobada por Secretaría la existencia de quórum suficiente a tenor de lo establecido en el artículo 71 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Ayuntamiento de Medina de Pomar, se pasaron a tratar los asuntos incluidos en el orden del día.

**1º.-EXP. 10/2019-EXPEDIENTE EXPROPIATORIO**

De orden de Presidencia y al amparo de lo establecido en el artículo 93 del ROF, se da cuenta del Dictamen de la Comisión de Urbanismo, Obras y Medio Ambiente de 19 de septiembre de 2019, el cual se transcribe con el siguiente tenor literal:





## **ANTECEDENTES**

I.- En fecha 21 de diciembre de 2018, se presenta por parte de D. Antonio Muga Robledo presenta en el registro de entrada municipal escrito de advertencia de propósito de iniciar expediente de justiprecio de la finca de su propiedad referencia catastral 0225911VN6502N0001RI, sita en la Avda. La Estación 27, actualmente Avda. Gregorio Hernández de la localidad de Medina de Pomar e inscrita en el Registro de la Propiedad de Villarcayo al Tomo 940, libro 23, folio 192, finca 526.

II.- En fecha 23 de enero de 2019 se emite informe por los Servicios Técnicos Municipales, del cual se da traslado al interesado sobre la situación existente.

III.- En fecha 2 de julio de 2019 RE 5307, se presenta por parte de D. Antonio Muga Robledo escrito solicitando el inicio del expediente expropiatorio por ministerio de ley.

IV. El 4 de julio de 2019 RE 5396, se presenta la hoja de aprecio con la documentación técnica complementaria a la petición de inicio de expediente expropiatorio valorando la expropiación en 1.532.682,41 euros.

V.- En fecha 16 de septiembre de 2019, informe de los Servicios Técnicos Municipales

## **FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

Primero. Visto que se ha examinado la Hoja de Aprecio formulada por el interesado, es sometida a informe de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 16 de septiembre de 2019, considerando que no estamos ante un supuesto de expediente expropiatorio al no tratarse de un suelo urbano consolidado y además de poner de manifiesto con carácter subsidiario que el precio propuesto es excesivo y no adecuado a la realidad del terreno conforme a lo señalado en el citado informe técnico:

### **“Aspectos preliminares**

**Antes de pasar a realizar el informe de la documentación presentada tenemos que conocer distintos aspectos y significados que se contemplan en la Normativa y planeamiento y más generalizadamente en la Ley y Reglamento de Castilla y León de aplicación.**

### **El Planeamiento general**

#### **1. Introducción.**

**El planeamiento general** es el conjunto de instrumentos de ordenación básica e integral del territorio municipal a través de la clasificación del suelo y otras directrices. Establece el régimen urbanístico del suelo, previendo su desarrollo a corto y largo plazo mediante la ordenación física del mismo, estableciendo medios de gestión y ejecución, la programación temporal de acciones y su evaluación económica.

**Tanto el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) como las Normas Subsidiarias Municipales (NNSSMM)** plantean a la escala que le corresponde a cada una un “proyecto de ciudad” a través de la participación ciudadana y de la decisión política, a través del diseño de la estructura urbana y de las previsiones de transformación de lo existente. Es una especie de “constitución” urbanística del municipio, a la que deben someterse agentes públicos y privados.

Las legislaciones anteriores indicaban como figuras de planeamiento general el *Plan General* y las Normas Subsidiarias, pero la LOUA de 2002 no parece contemplar las segundas y añade en su Título I los *Planes de Ordenación Intermunicipal* y los *Planes de Sectorización*. (Además, la disposición transitoria 7ª contempla, para pequeños municipios, el *Proyecto de Delimitación de suelo urbano*)

### **1. El Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) - Las Normas Subsidiarias (NNSS).**

**1.1. Concepto.** Tanto el PGOU como las NNSS establecen la ordenación urbanística de todo





el término municipal y la gestión de su ejecución.

## 1.2. Objeto.

A) Optar por el modelo de ordenación que mejor asegure la conexión con la ordenación territorial, la conservación del centro histórico, la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos en la ciudad consolidada, la funcionalidad y eficacia en las redes infraestructurales;

B) mantener tipologías edificatorias, edificabilidades y densidades preexistentes;

C) atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público;

D) garantizar la proporcionalidad entre usos lucrativos y servicios públicos;

E) procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de dotaciones y equipamientos;

F) mejorar red de tráfico, transporte y aparcamientos;

G) evitar procesos innecesarios de especialización de usos en áreas nuevas de la ciudad.

**1.3. Determinaciones.** La ordenación estructural está constituida por la estructura general y las directrices resultantes del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación. Se establece mediante las determinaciones siguientes:

-Clasificación de todo el suelo

-Garantía de suelo suficiente para V.P.O.

- *Sistemas generales* (reserva de suelo para parques y jardines, dotaciones y equipamientos colectivos)

-Usos, densidades y *edificabilidades* globales

-Usos incompatibles, condiciones de sectorización y disposición de sistemas generales en *suelo urbanizable no sectorizado*

-Delimitación y aprovechamiento medio de las *áreas de reparto*

-Ámbitos de protección en el centro histórico

-Normativa de las categorías de *suelo no urbanizable de especial protección*

-Normativa de protección y uso del litoral con delimitación de la zona de Influencia

En cuanto a la **ordenación pormenorizada**, está conformada por la ordenación detallada y la precisión de usos, a través de estas determinaciones:

- **Preceptivas:** ordenación detallada y trazado de la trama urbana y espacios públicos, usos pormenorizados y ordenanzas de edificación en *suelo urbano consolidado*; delimitación de áreas de reforma interior, asignación de usos y densidades, áreas de reparto y aprovechamientos medios en *suelo urbano no consolidado*; criterios y directrices de ordenación en *suelo urbanizable sectorizado*; normativa aplicable al *suelo no urbanizable* y al *urbanizable no sectorizado*; definición de elementos y espacios dignos de protección; previsiones de programación y gestión de la ejecución.

- **De carácter potestativo:** determinaciones sobre suelo urbano y sobre sectores del urbanizable para hacer posible la ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.

## 2. Otros instrumentos de planeamiento general.

**2.1. Planes de Ordenación Intermunicipal (POI).** Tienen por objeto establecer la ordenación de áreas integradas por terrenos situados en dos o más términos municipales. Se formulan en cumplimiento de lo que establezca cada PGOU o los Planes de Ordenación del Territorio. No sería adecuado que reclasificaran suelo; deberían sólo ordenar el suelo ya reclasificado por cada PGOU.

**2.2. Planes de Sectorización (PS)\*.** Tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, teniendo en cuenta las previsiones de desarrollo urbanístico, la viabilidad del cambio de categoría de los suelos, la coherencia con la ordenación estructural, etc. El contenido de estos planes consiste en: delimitación de sectores, previsión de VPO, determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada, determinaciones y plazos de gestión y ejecución, compromisos y garantías para la urbanización, certificación de la suficiencia de las infraestructuras y dotaciones públicas y mejora de las redes infraestructurales.





\* La inclusión de los PS dentro del planeamiento general parece errónea. Da la impresión que la Junta pretende con ello reservarse la aprobación definitiva del instrumento y reducir aún más la autonomía municipal.

## **El Planeamiento de Desarrollo**

### **1. El planeamiento derivado, ejecutivo o de desarrollo.**

**El planeamiento de desarrollo** tiene como finalidad organizar y configurar las diferentes piezas de que se compone la "expansión" urbana, poniendo en ejecución las determinaciones contempladas en el PGOU ó NNSS.

Este planeamiento es, o bien de "escala intermedia" (situado entre el planeamiento general de todo el municipio y los instrumentos puntuales / proyectuales), o bien de carácter más detallado. En la 1ª escala tenemos el *Plan Parcial* y los *Planes Especiales*; en la 2ª los *Estudios de Detalle* (también podemos incluir aquí el *Proyecto de urbanización*).

#### **1. Planes Parciales (PP) de ordenación.**

**1.1. Objeto:** A) Establecer la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable; B) modificar y mejorar la ordenación pormenorizada del PGOU ó NNSS en dichos suelos.

##### **1.2. Determinaciones:**

- Trazado y caracteres de la *red de comunicaciones* del sector, y señalamiento de alineaciones y rasantes
- Delimitación de *zonas de ordenación urbanística*, con asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias
- Fijación de la superficie y caracteres de las *reservas para dotaciones*
- Trazado y caracteres de las *galerías y redes* del sector (abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural)
- Señalamiento, en el plan de etapas, de las *condiciones que ordenen la secuencia de la puesta en servicio de las redes*
- *Evaluación económica de la ejecución* de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones

#### **2. Planes Especiales (PE)**

##### **2.1. Finalidades:**

- Establecer, desarrollar, definir y ejecutar o proteger infraestructuras, servicios y dotaciones
- Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y el patrimonio
- Establecer la ordenación detallada de áreas urbanas sujetas a reforma interior
- Vincular el destino de terrenos o construcciones a VPO u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales
- Conservar, proteger y mejorar el medio rural, el paisaje y los espacios y bienes naturales
- Establecer reservas de terrenos para constituir o ampliar los patrimonios públicos de suelo

**2.2. Contenido:** Los planes especiales desarrollan las determinaciones del planeamiento general. No podrán sustituir a los planes de ordenación del territorio ni a los PGOU ni a las NNSS en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio

##### **3. Estudios de Detalle (ED).**

Tienen por objeto complementar/adaptar determinaciones del planeamiento en áreas de suelo urbano.

Para ello podrán: a) Establecer la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público; b) Fijar alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas.

#### **Determinaciones complementarias sobre ordenación de áreas urbanas y sectores.**





**En sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, el PGOU ó las NNSS, el PP y los PE deben cumplir las reglas sustantivas y los estándares de ordenación siguientes:**

- 1ª) Densidad y edificabilidad.**
- 2ª) Reservas para dotaciones públicas.**

**En resumen:**

El **Planeamiento de Desarrollo** está formado por una serie de instrumentos que tienen por objeto definir las determinaciones de ordenación pormenorizada de un ámbito delimitado por un instrumento de Planeamiento General, en desarrollo de las determinaciones establecidas por este.

En función del alcance y la clase de suelo que desarrollen, hablaremos de:

**Planes Parciales**  
**Planes Especiales**  
**Planes Especiales de Reforma Interior o de Infraestructuras**  
**Estudios de Detalle**  
**Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos**, etc...así como de sus Modificaciones Puntuales.

Los **Planes Parciales** tienen por objeto establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable, o bien modificar o completar, en su caso, la ordenación pormenorizada ya establecida por el planeamiento general.

Los **Planes Especiales** tienen por objeto desarrollar, completar e incluso, de forma excepcional, sustituir las determinaciones del planeamiento general, a fin de proteger ámbitos singulares, llevar a cabo operaciones de reforma interior, coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas, proyectar nuevas infraestructuras, u otras finalidades que se determinen reglamentariamente.

Los **Estudios de Detalle** tienen por objeto, en suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables. Y en suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

Los **Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos** tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento, general o de desarrollo, relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. Incluyen fichas individualizadas de cada uno de los elementos a proteger, y determinan sus distintos grados de protección.

El Planeamiento de Desarrollo suelo llevar consigo la redacción de distintos estudios e informes de carácter sectorial que se tramitan conjuntamente con el mismo: **Estudios de Evaluación Ambiental, Informes de Sostenibilidad Ambiental, Estudios Acústicos, Hidrológicos, de Infraestructuras de Saneamiento, Contaminación de Suelos**, etc. que elaboramos paralelamente al documento principal.

Por otro lado procede establecer la diferencia existente entre **Suelo urbano consolidado y no consolidado**

Una de las clases de suelo más importante es el suelo urbano, es decir, la ciudad. Dentro de este tipo de suelo existe una doble categorización: **la del suelo urbano consolidado y la del suelo urbano no consolidado**. ¿Qué significan una y otra?

En el sistema urbanístico español, los derechos y deberes de los propietarios del suelo, dependen de la clasificación que a éstos se le den en el planeamiento urbanístico. Dicho en otras palabras, que cada uno podrá hacer en su parcela lo que el planeamiento le permita y no lo que a cada uno le parezca. Es lo que se llama la concepción estatutaria del suelo.





Explicado en otras palabras,

- **El suelo urbano consolidado** viene constituido por la ciudad compacta, es decir, **por las parcelas edificadas y los solares que puedan quedar en sus intersecciones (terrenos de licencia directa).**

- **El suelo urbano no consolidado** viene formado por aquellas **partes de la ciudad en las que son precisas operaciones para completar la urbanización o se prevén operaciones de renovación urbana.** Es decir, las partes de la ciudad que quedan sin edificar y las zonas en las que el planeamiento prevea la creación de nuevos edificios, apertura de nuevos viales, zonas verdes, plazas, equipamientos, dotaciones, etc.

Las **diferencias** entre estas dos categorías de suelo son sustanciales. En el **suelo urbano consolidado**, el propietario tiene **derecho a edificar directamente**, previa la obtención de licencia. Como **obligaciones** tan solo resaltamos la de **ceder los terrenos fuera de alineaciones** con la intención de regularizar o ampliar las calles que eviten embudos, así como el **deber de completar la urbanización** para convertir la parcela en solar.

En **suelo urbano no consolidado** las obligaciones sin embargo, son mucho más gravosas, ya que se debe **ceder gratuitamente al ayuntamiento el porcentaje que estipule la ley en cada caso** del aprovechamiento existente en el ámbito, **que urbanizar completamente** (es decir, construir las nuevas calles, plazas y parques previstos en el planeamiento), **tramitar el planeamiento de desarrollo** que fuese necesario (principalmente mediante los conocidos PERIs "plan especial de reforma interior") y tramitar un proyecto que permita que se **compensen las obligaciones y los derechos de todos los propietarios** del polígono (lo que se denomina equidistribución en el argot jurídico urbanístico). Por ello, el propietario de suelo urbano no consolidado tan solo tendrá derecho a construir sobre su parcela cuando cumpla con todas las anteriores obligaciones.

## **Informe**

Medina de Pomar tiene **Normas Subsidiarias Municipales (NNSMM)** aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos con fecha 16 de Enero de 1992 y publicadas en el BOCyL 21/02/1992 actualmente en vigor.

En este documento aparece la parcela en cuestión de acuerdo con el plano nº 3 de clasificación del suelo y Ordenación a escala 1/2000 sobre la que viene grafiada la denominación de Plan Especial.

Sobre esta documentación gráfica aparece perfectamente diferenciada dos ámbitos uno como **Plan Especial del Caso Histórico** y otro como **Plan Especial** encontrándose como se puede observar separados entre sí, aunque sobre la leyenda de dicho plano aparece grafiada ambos ámbitos como de suelo urbano "Plan especial del Casco Urbano".

### **En el Punto 1.5.5.1 de las NN. SS. MM. aparecen las determinaciones de formación y aprobación de Planes Especiales de Reforma Interior.**

Cuyo texto literal dice:

*Podrán formularse por los particulares, o por Ayuntamiento con la finalidad, contenido y documentación establecidos en los artículos 83, 84 y 85 del Reglamento de Planeamiento, con objeto de desarrollar y cumplir lo dispuesto en estas Normas y tramitarán de acuerdo con lo señalado en los artículos 146 y 148 de dicho Reglamento:*

*Los Planes Especiales de reforma interior en suelo urbano serán redactados por las Entidades Locales o urbanísticas especiales y, en su caso, por los particulares.*

*La aprobación inicial de los Planes Especiales, cualquiera que sea su objeto, corresponderá a la Entidad u Organismo que los hubiera redactado (corresponderá a la Corporación Municipal en caso de redacción de particulares).*

*La misma Entidad u Organismo será la competente para su tramitación y aprobación*







provisional.

*El procedimiento para la aprobación de los Planes Especiales se ajustará a las reglas de tramitación previstas para los Planes Parciales. No obstante, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento (esto es exposición pública de un "Avance" durante un mes) para aquellos Planes especiales de reforma interior que afecten a barrios consolidados y que indican sobre la población afectada.*

*Cuando se formulen a iniciativa de Entidades Locales o urbanísticas especiales, antes de su aprobación definitiva, serán sometidos a informe de los Departamentos ministeriales y demás Organismos que resultaren afectados.*

*No obstante lo dispuesto en el número anterior, cuando se tratase de Planes Especiales cuya finalidad fuere mejorar las condiciones urbanísticas y especialmente las estéticas de los pueblos de una comarca o ruta turística y que no comprendieren en el planeamiento modificación de alineaciones ni supusiesen destrucción de edificios, la tramitación se reducirá a la aprobación previa por la Comisión Provincial de Urbanismo, información pública durante quince días en la capital de la provincia, comunicación a los Ayuntamientos afectados y aprobación definitiva del citado órgano.*

*La aprobación definitiva de los Planes Especiales corresponderá, siempre que la iniciativa se deba a Entidades Locales o urbanísticas especiales al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo; y cuando se deba a particulares corresponderá a la Comisión Provincial de Urbanismo.*

Posteriormente se procedió por parte del Ayuntamiento de Medina de Pomar a la redacción de un **Plan Especial del Casco Histórico (PECH)** aprobado definitivamente por la Comisión provincial de urbanismo de Burgos con fecha 16 de Junio de 1999 y publicado en el BOCyL 13/07/1999.

El (PECH) vuelve a recoger los dos ámbitos, el propio del casco histórico propiamente dicho que se recoge sobre los planos nº 7.1, 7.2, 7.3 y 7.4 y el ámbito Plan Especial que se recoge en el plano nº 7.5.

La finca en cuestión se encuentra como se puede observar de la documentación manejada en el ámbito denominado por las NN. SS. como Plan Especial, que se refleja en el plano nº 7.5 del (PECH) como se ha indicado anteriormente como tal con el número de manzana 34 y diversas zonificaciones:

UNF (vivienda unifamiliar)  
ALOJAMIENTO (uso dotacional)  
ESPACIOS LIBRES (uso y dominio público, zonas verdes y espacios ajardinados)  
JARDÍN PARTICULAR  
EQUIPAMIENTO

Dentro de este ámbito, que se trata de un ámbito no propio de casco histórico y sí de inmuebles históricos fuera de un ámbito natural urbano antiguo, queda reflejado en el documento de Normas reguladoras del PECH dentro de las cinco 5 áreas de **tratamiento especial**, y concretamente la E4.- Área del Convento de Santa Clara de acuerdo con el art. 4 Entorno de tratamiento del capítulo II.

Como se puede observar en dicho ámbito el documento no se recoge ni gráfica, ni literalmente aspectos que nos indiquen que dicho ámbito se refleje una ordenación detallada del mismo observando simplemente un perímetro de tratamiento especial que se encuentra subdividido en zonificaciones de uso.

Ni en el PECH ni en las NN.SS. MM como documento que pudiera complementar aquellos aspectos que no se encontraran recogidos en el primero para el ámbito que nos afecta y que no es otro que en el que se encuentra incluida la finca en cuestión no se refleja la ordenación detallada ni tampoco existe documento que se hubiera aprobado y que recoja dicha ordenación detallada.





Para resumir la afección de la finca, se constata que esta se encuentra según el plano nº 3 de clasificación y ordenación de las NN. SS. MM. dentro de la delimitación del suelo urbano, en el que se incluye en un ámbito menor de Plan Especial según la documentación gráfica.

Este ámbito se encuentra incluido dentro del PECH, no incluyéndose ordenación detallada al respecto ni existiendo documento alguno aprobado que se conozca que plasme dicha documentación.

Por otro lado la finca actualmente tiene las siguientes características físicas:

La finca se encuentra delimitada por tres de sus cuatro vientos por suelo privativo.

Se encuentra deprimida entre 1,00 y 2,00 m de la rasante en el viento que da sobre espacio público.

Se desconoce si la pavimentación y urbanización se encuentra urbanizada conforme a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento pues estas condiciones no se encuentran establecidas en el planeamiento existente.

La finca no dispone a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas los siguientes servicios ya que su uso actual es el agrícola:

1.º La finca no tiene acometida de agua potable mediante red municipal de distribución, bajo autorización municipal.

2.º La finca no tiene acometida de saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales, bajo autorización municipal.

3.º La finca no tiene acometida de energía eléctrica mediante red de baja tensión.

4.º El alumbrado público transcurre por la acera peatonal que ejecuto en su día la administración pública.

5.º En la acera no existe conductos soterrados para telecomunicaciones.

Como consecuencia de las carencias que tiene la finca con respecto del artículo 24 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, dicha finca no cumple con las condiciones de solar y aquellos indicios que pudieran considerarse como tal los ha ejecutado la administración pública a su coste.

Además se puede recalcar que dicha finca se ha encontrado sembrada en los últimos 20 años, de cereal, alfalfa y girasoles que se recuerde, y así se puede observar en las fotos presentadas en el documento, cumpliendo con el uso del suelo rústico (suelo rural) sin protección.

Por todo lo anterior a mi entender en lo que respecta a la aplicación del artículo 227.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de incumplimiento de plazos en las actuaciones asiladas de expropiación para la ejecución de sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas, así como para la ampliación de los patrimonios de suelo, deben iniciarse antes de transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, **cuestión que aun no se ha producido pues no existe documento aprobado que contempla dicha ordenación detallada.**

**Por otro lado contemplando la redacción del documento del PECH el área de reparto en el que se encuentra incluida la finca no es otro que el grafiado en el plano nº 7.5. el cual debería desarrollarse mediante su correspondiente ordenación detallada.**

Dicho ámbito como se ha indiado anteriormente contempla zonificaciones que vienen reguladas en el texto pero que precisan de un documento específico para una equitativa equidistribución de cargas y beneficios.







Como consecuencia final de todo lo expuesto anteriormente, procede indicar aquellos servicios que contempla la finca actualmente, más bien pasan por delante de ella han sido costeados por la administración pública al ser una carretera provincial BU-V 5601.

Aquellos otros que no tiene deberían ser acometidos por el propio ámbito, cuestión que no se ha realizado, también cabe indicar y así se delata en el grafiado del plano nº 7.5 del PECH una extensión de superficie de este calado no tiene sentido si no es bajo una ordenación urbanística (que en la actualidad no existe) para dicho ámbito.

La calle Gregorio Hernández en el tramo que nos ocupa según consulta realizada al servicio correspondiente no tiene saneamiento, como así tampoco tiene saneamiento la edificación colindante con la finca que nos ocupa, resolviendo este servicio mediante una fosa séptica, (habría que comprobarlo pero pudiera ser que existiría una conducción de saneamiento que atraviesa la finca afectada), no habiéndose localizado ni documentación técnica ni permisos al efecto.

En definitiva que la finca de que se trata no tiene los servicios adecuados para obtener la condición de solar, ni tampoco el ámbito en el que pudiera estar incluida tiene la ordenación detallada aprobada, ni por supuesto la equidistribución de cargas y beneficios que se debiera producir sobre la misma.

A todos los efectos y después de todo lo expuesto la finca referenciada se debe considerar según el planeamiento como **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**.

**Respecto a la ordenación detallada no existe regulación en relación con:**

**1) Los documentos de información, anexos sin carácter normativo escritos y gráficos, estos últimos a escala mínima 1:1.000, comprensivos de toda la información necesaria para servir de soporte a las determinaciones del Estudio de Detalle, haciendo referencia a las características, elementos y valores relevantes de su ámbito, y al menos a los siguientes:**

**A) Situación.**

El plano nº 1 de delimitación de normas que aparece en el PECH puede servir como plano de situación.

**B) Topografía.**

No existe plano topográfico que defina la topografía del ámbito.

**D) Otras características naturales, tales como suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.**

No existe documentación alguna que recoja las características naturales del suelo, hidrología, vegetación y paisaje del mismo.

**E).º Estructura de la propiedad.**

No aparece en ningún apartado del documento la estructura de la propiedad como tal, numero de fincas incluidas, superficies, linderos, titulares, referencias catastrales, etc, si apareciendo unas líneas sobre el plano nº 7.5 que se desconoce si es coincidente con la estructura real de la propiedad.

**F).º Dotaciones urbanísticas existentes.**

Una de las zonificaciones del ámbito en cuestión aparece grafiada según la leyenda del documento como espacios libres, grafismo que ocupa íntegramente la finca afectada y algunas fincas colindantes más. No existe justificación alguna de la superficie destinada para tal fin.

**6.º Otros usos del suelo existentes.**

No existen otros usos del suelo existente que los reflejados en el plano 7.5 del PECH, que no son otros que residencial unifamiliar, alojamiento, Espacios libres, jardines particulares y equipamiento (Convento de Santa Clara, Cartuja de la Vera Cruz, Ermita del Rosario y edificación asistencial).

**G).º Determinaciones relevantes de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables.**

No se encuentran definidas determinaciones relevantes o no, de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicable ya que no existe ordenación detallada en el ámbito que no ocupa.

**H).º Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las**





**actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.**

El ámbito que no ocupa recoge una serie de edificaciones especiales dentro de todo el Municipio, y fuera del ámbito propiamente dicho de Casco Histórico, que engloba toda la trama medieval de la ciudadela recogida por un perímetro amurallado.

Estas edificaciones especiales el convento de Santa Clara con protección Integral “Bien de Interés Cultural” (BIC) y la Cartuja de la Vera Cruz con protección integral sub-recogido ambas dentro de un tratamiento Especial bajo plan director.

La Ermita del Rosario con protección integral y una edificación sin interés arquitectónico de equipamiento asistencial.

Lo planteado no genera repercusión de ningún carácter sobre el desarrollo global del Municipio

**I) El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes.**

En lo que respecta al PECH no ha existido prácticamente desarrollo de los instrumentos urbanísticos de planeamiento desde que se aprobó el mismo año 1992, únicamente un estudio de detalle redactado dentro de la delimitación del ámbito que engloba a la trama Medieval y que no se encuentra conectado con el ámbito que no ocupa.

**J) Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados.**

Estos elementos si quedan recogidos y son:

- Convento de Santa Clara
- Cartuja de la Vera Cruz
- Ermita del Rosario

**2) Los planos de ordenación, que deben recoger las determinaciones gráficas del Estudio de Detalle a escala mínima 1:1.000 con claridad suficiente para su correcta interpretación, y al menos las siguientes:**

**a).ª Calificación urbanística.**

En el plano nº 7.5 del Plan Especial del Casco Histórico (PECH) aparece el ámbito del Plan especial grafiado entre una línea de puntos gruesos.

Dicho ámbito contiene zonificaciones para vivienda unifamiliar, alojamiento, espacios libres (uso y dominio público, zonas verdes y espacios ajardinados), jardines particulares y equipamiento de diversa índole, pero no aparece ordenación alguna de las distintas zonificaciones como debería ser en el caso que nos ocupa viales perimetrales e interiores de acceso tanto peatonal como rodado, ordenación y dimensiones de los mismos, zonas de aparcamiento en condiciones, dimensiones y cantidad adecuada a las exigibles por la Ley de Urbanismo, criterios y accesibilidad así como control de supresión de barreras arquitectónicas. Además el plano nº 7.5 lleva como título “**PLANO DE CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN**” cuando si este plano contendría la ordenación del ámbito su título sería “**PLANO DE CLASIFICACIÓN Y ORDENACIÓN**”.

**b).ª Reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos.**

En lo que respecta a esto se zonifica una zona para espacios libres, teniendo la mayoría de los elementos destinados a equipamientos un grado de protección alto (integral BIC e integral) y el único sin grado de protección es un equipamiento asistencial.

No existe en la documentación manejada la concreción de en las zonas generalizadas previstas en el planeamiento para estos espacios la concreción, ordenación, distribución, viabilidad, en definitiva la ordenación de los mismos y por supuesto la equidistribución de cargas y beneficios del ámbito en general y de la finca en concreto.

**c).ª Red de vías públicas, definidas por sus alineaciones y rasantes.**

Debería existir una la trama de arterias principales y arterias secundarias, constituyendo las arterias principales las vías públicas que generan la comunicación entre todo el núcleo principal y las arterias secundarias son las que distribuyen el flujo urbano dentro de los ámbitos de actuación. En el caso que nos ocupa no se encuentran definidas las arterias secundarias y solamente y por coincidencia como arteria principal la travesía BU V-6123 perteneciente a la Diputación Provincial de Burgos.

En lo que respecta a las alineaciones y rasantes que deberían encontrarse grafiadas sobre el Plano nº 7.5 se observa que en lo que se refiere a las alineaciones únicamente parecen grafiadas en algunas zona, no existiendo sobre la finca que nos atañe y en lo referente a las





rasantes no existe documento alguno que las defina.

**d).ª Servicios urbanos.**

La parcela como no puede ser de otra forma no tiene los servicios urbanos universales de una parcela de suelo urbano, sino aquellos que por circunstancias ajenas a la finca han surgido de actuaciones y desarrollos urbanísticos próximos.

Próxima a dicha parcela pasa una de las redes principales del saneamiento que conduce las aguas fecales a la depuradora EDAR del Municipio, de la misma forma también próximamente transcurre una de las conducciones del agua potable para dar servicio a los desarrollos urbanísticos más alejados del núcleo urbano.

El encintado de acera existente así como el alumbrado público que bordea uno de los linderos de la finca fue ejecutado fuera del ámbito Municipal.

En consecuencia, la finca no tiene suministro eléctrico, el centro de transformación que pudiera dar servicio a la misma no se ha ejecutado, el encintado de acera no tiene conductos de telecomunicaciones, existe un poste en un punto concreto de la calzada del servicio de telecomunicaciones que no se puede retirar. No existe conducto de recogida de aguas pluviales; no existe conexión a la red general de aguas fecales aunque puede ser que dicho conducto pudiera atravesar en una zona dicha finca y las colindantes y por supuesto tampoco existe conexión a la red de agua potable Municipal.

Es decir en cuanto a los servicios que pudieran considerarse únicamente tiene los correspondientes al alumbrado público, encintado de aceras y calzada, servicios que han sido costeados por el ente público y en ningún caso por la propiedad.

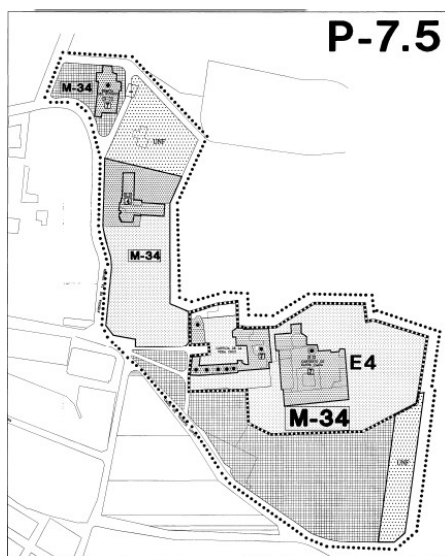
**5.ª Delimitación de unidades de actuación.**

No existen definidas como tal unidades de actuación para el ámbito.

**3) El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.**

No existe documentación al respecto.

**Delimitación del ámbito en que se incluye la finca obtenido del documento del PECH.**



Por otro lado indicar con carácter subsidiario no estar de acuerdo con la valoración efectuada ya que el ámbito valorado como ámbito espacial homogéneo tomado (ámbito





recogido en los planos del 7.1 al 7.4 del PECH - ámbito especial del centro histórico) con viviendas de tres y cuatro plantas, nada tiene que ver con el ámbito que nos ocupa de vivienda unifamiliar y elementos históricos dotacionales, con una baja densidad que se recogen en el PECH que prevé para los unifamiliares una edificabilidad del 0,2% m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por lo que en ningún se llegaría a la valoración pretendida por el interesado. Además a todo ello hay que añadir que la valoración deberá ajustarse a los criterios establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (artículo 34.1.b Y 34.2.b) y del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

A través de la valoración urbanística se establece el precio o tasación del suelo, de las instalaciones, construcciones y edificaciones y de los derechos constituidos sobre o en relación con estos.

#### Criterios generales para la valoración de inmuebles

Con arreglo al artículo 35 del Texto Refundido de 2015 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

*"1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.*

*2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.*

*3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.*

*En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24.*

*Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.*

*La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.*

*4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.*

*Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados".*

La valoración en el suelo rural se regula en el artículo 36 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, a cuyo tenor:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.





El artículo 8 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, aclara lo que se deba entender por renta real o renta potencial.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

Este factor de corrección se contiene en el artículo 17 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Por consiguiente, no se utiliza el método de comparación con el valor de fincas análogas, por cuanto, en palabras de la Exposición de Motivos, "muy pocas veces concurren los requisitos necesarios para asegurar su objetividad y la eliminación de elementos especulativos", explicación que ha sido muy contestada por la doctrina.

El método de capitalización de rentas se utiliza para valorar inmuebles que se encuentran en explotación económica. Este método determina el valor actual del inmueble partiendo de los rendimientos presentes y futuros que genera o que pueda generar un terreno o edificio dado. Se basa en el principio de anticipación, por el cual el valor del inmueble en explotación económica está en función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en un futuro.

El modo de cálculo se desarrolla en el artículo 9 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de las Ley del Suelo.

Su capitalización se calcula en el modo desarrollado en el artículo 11 y siguientes del mismo Reglamento. En cuanto al tipo de capitalización, el Reglamento contempla uno general y otros especiales. El general es el regulado en la disposición adicional séptima del Texto Refundido de la Ley del Suelo, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La fórmula para hallar este coste de reposición se contiene en el artículo 18 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

En ninguno de los tres casos anteriores (letras a, b y c) podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aun plenamente realizados.

#### Valoración en el suelo urbanizado

Para la valoración de esta clase de suelo, el Texto Refundido de 2015 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 37, establece una diferenciación en función del estado del proceso edificatorio y si precisa una reurbanización. Esta es la valoración utilizada por el interesado en la expropiación para la presentación de la hoja de aprecio y que no sería aplicable.

**Como se puede apreciar la ley establece un sistema de valoraciones de suelo basado en el estado o situación real de éste y no en posibilidades futuras, por lo que en este sentido diferencia únicamente entre suelo rural y suelo urbanizado.**







**Por todo ello y a mi entender no procede la admisión de la Hoja de aprecio presentada al no encontrarse la finca afectada dentro del supuesto que recoge el planeamiento.**

Este es mi informe y así lo emito a mi leal saber y entender sin perjuicio de opinión más cualificada.”

Segundo: Visto el Informe de Secretaría de fecha 16 de septiembre de 2019 que señala:

### **LEGISLACIÓN**

La Legislación aplicable es la siguiente:

- .- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. (LUCYL)
- .- Reglamento de Urbanismo, de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero. (RUCYL)
- .- Normas Subsidiarias Municipales (NNSMM) aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos con fecha 16 de Enero de 1992 actualmente en vigor.
- .- Plan Especial del Casco Histórico (PECH) aprobado definitivamente por la Comisión provincial de urbanismo de Burgos con fecha 16 de Junio de 1999.
- .- Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- .- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

### **CONSIDERACIONES**

**PRIMERA.** El escrito presentado el 28/12/2018 por D. Antonio Muga Robledo en el que se recogía la advertencia de iniciar de expediente de justiprecio se fundamenta en el artículo 227.1 del RUCYL, que establece “ *Las actuaciones aisladas de expropiación para la ejecución de sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas, así como para la ampliación de los patrimonios públicos de suelo, deben iniciarse antes de transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.*”

Por tanto transcurrido el plazo citado de cuatro años sin que se haya iniciado la actuación, los propietarios pueden advertir al Ayuntamiento de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que debe llevarse a cabo por ministerio de la Ley transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

A su vez señala en el escrito, que dado que el PECH fue aprobado en el año 1999 el Ayuntamiento debiera haber expropiado la finca por tratarse de una dotación urbanística pública.

En relación a lo manifestado por el interesado conviene aclarar que el escrito presentado parte de una premisa que no resulta correcta, y es la existencia de ordenación detallada. La regulación que se refiere al ámbito donde se encuentra la finca, tal y como indica el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales en fecha 16 de septiembre de 2019 es la siguiente:

1 .- Normas Subsidiarias Municipales de Medina de Pomar aprobadas definitivamente el 16 de Enero de 1992, y actualmente en vigor.

En ellas se menciona la parcela objeto del informe en el plano nº 3 de Clasificación del Suelo y Ordenación a escala 1/2000, esta grafiado con denominación de Plan Especial.

En la misma documentación se observa como existen dos ámbitos claramente diferenciados, uno como Plan Especial del Caso Histórico (PECH) y otro como Plan Especial (PE), espaciados entre ellos. El ámbito espacial homogéneo no es el correspondiente al Plan Especial del Centro Histórico de Medina de Pomar. El ámbito donde se ubica la finca se encuentra alejado del Casco Histórico, en una zona propia de inmuebles históricos, pero fuera de un ámbito natural urbano antiguo.







2.- En base a lo establecido en las Normas Subsidiarias Municipales, el Ayuntamiento procedió a la redacción de un Plan Especial del Casco Histórico (PECH) aprobado definitivamente por la Comisión provincial de Urbanismo de Burgos con fecha 16 de Junio de 1999, referido a la regulación del ámbito propio de casco histórico (el ámbito grafiado como Plan de Casco Histórico).

El propio documento separa dos ámbitos, el propio del casco histórico propiamente dicho que se recoge sobre los planos nº 7.1, 7.2, 7.3 y 7.4 y el ámbito Plan Especial que se recoge en el plano nº 7.5, y donde se encuentra la parcela del interesado.

No obstante, dada la importancia de Convento de Santa Clara el PECH señaló expresamente al mismo como entrono de tratamiento especial- E4, remitiendo su ordenación a la elaboración de un Plan Director.

Respecto al resto de la zona del Plan Especial, donde, entre otras, se encuentra incluida la finca en cuestión, solo existe la referencia relativa al plano nº 7.5 del (PECH), plano de clasificación y zonificación (no calificación), que recoge 5 zonificaciones (UNF (vivienda unifamiliar), ALOJAMIENTO (uso dotacional), ESPACIOS LIBRES (uso y dominio público, zonas verdes y espacios ajardinados), JARDÍN PARTICULAR y equipamiento)

No existe otra mención en el PECH a la zona del Plan Especial recogida en el plano 7.5, y tampoco especifica respecto qué tipo de Plan Especial llevar a cabo, a diferencia de la zona E4 (Convento de Santa Clara), respecto a la cual remite a un Plan Director.

No existe ordenación relativa a la previsión del sistema de obtención de los terrenos, no constan las construcciones e instalaciones que encuentran fuera de ordenación, la finca no está en ningún sector de suelo al que tenga adscrito el aprovechamiento del terreno, ni aparcamientos, ni los uso permitidos o prohibidos (el interesado viene sembrando la finca desde hace más de 20 años, ni alineaciones ni rasantes, ni definición de viales secundarios para cesión.

Según el informe de los Servicios Técnicos Municipales la normativa de desarrollo que mejor encaja en Plan Especial pendiente de elaborar es el Plan Especial de Reforma interior que regulan las propias Normas Subsidiarias Municipales, aunque en este aspecto se debe tener en cuenta que las mismas son anteriores a la normativa autonómica por lo que habrá que atender a la misma para conocer su regulación.

El artículo 49 de la LUCYL señala que:

“1. Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma interior para la regeneración o renovación urbana, la mejora de las condiciones ambientales o de habitabilidad, la rehabilitación, la obtención de dotaciones urbanísticas u otros fines análogos. Con tal fin pueden aplicarse en cualquier clase de suelo.

2. Los Planes Especiales de Reforma Interior contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad y además, cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, las determinaciones señaladas para los Estudios de Detalle.

Por otro lado el artículo 46 del RUCYL desarrolla el artículo anterior de modo más detallado:

“1. Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la planificación de las actuaciones rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

2. Asimismo los Planes Especiales de Reforma Interior podrán tener por objeto la ejecución de otras operaciones de reforma interior para la descongestión del suelo urbano, la mejora de las condiciones ambientales, de habitabilidad o de accesibilidad, la obtención de suelo dotacional, la recuperación de los espacios públicos, la resolución de los problemas de circulación o cualesquiera otros fines análogos.

3. El ámbito de los Planes Especiales de Reforma Interior puede ser delimitado por un instrumento de planeamiento general o bien elaborarse en respuesta a necesidades no





previstas en el mismo.

4. Los Planes Especiales de Reforma Interior pueden aplicarse en cualquier clase y categoría de suelo, e incluso abarcar terrenos incluidos en varias clases y categorías, sin perjuicio de que mantengan su respectivo régimen jurídico.

5. Los Planes Especiales de Reforma Interior deben contener las determinaciones y la documentación más adecuadas a su finalidad específica, y además: a) Un estudio de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, incluidas las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada. b) Cuando aún no haya sido establecida la ordenación detallada, o cuando sea necesario modificarla, las determinaciones y documentación señaladas para los Estudios de Detalle.

6. Los Planes Especiales de Reforma Interior que tengan por objeto planificar actuaciones de regeneración o renovación urbana pueden, justificadamente:

a) Efectuar los cambios de clasificación y calificación de suelo necesarios para la ejecución de sus fines; no obstante, sólo podrán afectar a terrenos clasificados como suelo rústico cuando sea necesario para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, con un máximo del 10 por ciento de la superficie total del ámbito, y en ningún caso cuando estén protegidos conforme a la legislación sectorial. b) Excluir el criterio de mantenimiento de la trama urbana, las alineaciones y las rasantes existentes, salvo en los bienes de interés cultural y sus entornos de protección."

En cuanto a la documentación que debe acompañar a un Plan Especial, el artículo 148 del RUCYL indica: "Los Planes Especiales deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, según las diferentes posibilidades señaladas en los artículos anteriores. En todo caso deben contener un documento independiente denominado Memoria vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, haciendo referencia al menos a los aspectos citados en el artículo 136.

**SEGUNDA.-** Tal y como se desprende de la consideración primera y se determina en el informe técnico, el ámbito incluido dentro del Plan Especial (el ámbito no la finca objeto de informe únicamente) carece de ordenación detallada y por tanto no resulta posible iniciar expediente de justiprecio.

No obstante, dado que la documentación técnica presentada por el reclamante procede a efectuar la valoración partiendo de la base "el Plan Especial del Centro Histórico vigente determina que la parcela objeto del presente informe se destina a usos de equipamiento público al servicio del suelo urbano consolidado del uso residencial, que resulta el uso característico del entorno. Este carácter dotacional se ha mantenido, como señalábamos anteriormente, en el planeamiento de los últimos 20 años", hay que puntualizar que el Plan Especial del Casco Histórico no hace ninguna referencia al suelo urbano consolidado, y menos relativa al ámbito del Plan Especial al que le dedica el plano 7.5, y que se encuentra sin desarrollar.

A su vez hay que poner de relieve que dada la importancia del Convento de Santa Clara las zonificaciones se han llevado a cabo pensando en la protección del Convento del resto de inmuebles con valor históricos existentes en el ámbito, no en al servicio al suelo urbano consolidado de uso residencial.

En cuanto al carácter dotacional no es que se haya mantenido durante 20 años, es que la finca se lleva usando como hace 20 años, con el carácter agrario que siempre ha tenido, como consecuencia de la falta de ordenación detallada.

En documento técnico presentado por el reclamante también menciona: "El suelo de la parcela objeto de la expropiación no se encuentra incorporado a ningún área de reparto para la obtención pública de dichos terrenos. Por ello la parcela no tiene asignado aprovechamiento lucrativo alguno, careciendo por ello de edificabilidad privada alguna." El suelo no puede tener aprovechamiento sino existe ordenación detallada, **sorprende que en algunas partes del escrito se defienda el PECH como ordenación detallada del Plan Especial, como al advertir el inicio de expediente de justiprecio, y no se considere**





**del mismo modo cuando hablamos de edificabilidad, ya que en ese caso se entiende que no existe y se obvia la fijada por el PECH aunque se afirme que el "ámbito espacial homogéneo es el correspondiente al Plan Especial del Centro Histórico de Medina de Pomar", o cuando se lleva a cabo un uso agrícola en la finca durante años).**

Para poder determinar ante qué tipo de suelo urbano nos encontramos habrá que acudir a la normativa autonómica, que define la clasificación. En este sentido el artículo 11 de la LUCYL establece:

*"Se clasificarán como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que, por tanto, cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico".*

Las propias Normas Subsidiarias de Medina de Pomar en el año 91 ya clasificaban el suelo de la zona del Plan Especial como urbano.

El artículo 12.1 de la LUCYL distingue dos categorías de suelo urbano:

"En el suelo urbano, el planeamiento general podrá distinguir las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado, constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.

**b) Suelo urbano no consolidado, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano. En particular, se incluirán en esta categoría:**

**1.º Los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación.**

2º -----"

Las diferencias entre estas dos categorías de suelo reviste gran importancia, ya que en el suelo urbano consolidado, se puede edificar directamente previa obtención de licencia y en suelo urbano no consolidado se deben ceder la parte gratuitamente al ayuntamiento una parte del aprovechamiento existente en el ámbito ( desconocido actualmente la parte a ceder de viales secundarios), que urbanizar completamente , tramitar el planeamiento de desarrollo y tramitar un proyecto que permita que se compensen las obligaciones y los derechos de todos los propietarios del polígono.

Al margen de las cuestiones ya manifestada que ponen de relieve la necesidad de realizar un PERI en el ámbito y establecer su ordenación detallada, hay que tener en cuenta la situación física de la zona respecto a los servicios urbanísticos. Atendiendo al informe emitido por los técnicos municipales en fecha 16 de septiembre de 2019, la situación es la siguiente:

"La finca se encuentra delimitada por tres de sus cuatro vientos por suelo privativo. Se encuentra deprimida entre 1,00 y 2,00 m de la rasante en el viento que da sobre espacio público.

Se desconoce si la pavimentación y urbanización se encuentra urbanizada conforme a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento pues estas condiciones no se encuentran establecidas en el planeamiento existente.

La finca no dispone a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas los siguientes servicios ya que su uso actual es el agrícola:

1.º La finca no tiene acometida de agua potable mediante red municipal de distribución, bajo autorización municipal.

2.º La finca no tiene acometida de saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales, bajo autorización municipal





- 3.º La finca no tiene acometida de energía eléctrica mediante red de baja tensión.
- 4.º El alumbrado público transcurre por la acera peatonal que ejecuto en su día la administración pública.
- 5.º En la acera no existe conductos soterrados para telecomunicaciones.”

De lo expuesto se deduce que la zona deberá acometer un proyecto de urbanización y por tanto la valoración a realizar respeto al justiprecio de la finca debiera tener en cuenta este extremo.

La valoración deberá ajustarse a los criterios establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (artículo 34.1.b Y 34.2.b) y del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

A través de la valoración urbanística se establece el precio o tasación del suelo, de las instalaciones, construcciones y edificaciones y de los derechos constituidos sobre o en relación con estos.

#### Criterios generales para la valoración de inmuebles

Con arreglo al artículo 35 del Texto Refundido de 2015 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

*"1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.*

*2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.*

*3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.*

*En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24.*

*Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.*

*La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.*

*4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.*

*Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados".*

La valoración en el suelo rural se regula en el artículo 36 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, a cuyo tenor:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.





El artículo 8 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, aclara lo que se deba entender por renta real o renta potencial.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

Este factor de corrección se contiene en el artículo 17 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Por consiguiente, no se utiliza el método de comparación con el valor de fincas análogas, por cuanto, en palabras de la Exposición de Motivos, "muy pocas veces concurren los requisitos necesarios para asegurar su objetividad y la eliminación de elementos especulativos", explicación que ha sido muy contestada por la doctrina.

El método de capitalización de rentas se utiliza para valorar inmuebles que se encuentran en explotación económica. Este método determina el valor actual del inmueble partiendo de los rendimientos presentes y futuros que genera o que pueda generar un terreno o edificio dado. Se basa en el principio de anticipación, por el cual el valor del inmueble en explotación económica está en función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en un futuro.

El modo de cálculo se desarrolla en el artículo 9 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de las Ley del Suelo.

Su capitalización se calcula en el modo desarrollado en el artículo 11 y siguientes del mismo Reglamento. En cuanto al tipo de capitalización, el Reglamento contempla uno general y otros especiales. El general es el regulado en la disposición adicional séptima del Texto Refundido de la Ley del Suelo, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La fórmula para hallar este coste de reposición se contiene en el artículo 18 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

En ninguno de los tres casos anteriores (letras a, b y c) podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aun plenamente realizados.

#### Valoración en el suelo urbanizado

Para la valoración de esta clase de suelo, el Texto Refundido de 2015 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 37, establece una diferenciación en función del estado del proceso edificatorio y si precisa una reurbanización.

**Como se puede apreciar la ley establece un sistema de valoraciones de suelo basado en el estado o situación real de éste y no en posibilidades futuras, por lo que en este sentido diferencia únicamente entre suelo rural y suelo urbanizado.**

**De lo expuesto en el presente informe en base al informe técnico emitido se observa que no se da la premisa para el inicio el expediente expropiatorio que sería contar con un suelo con ordenación detallada. No obstante y con carácter subsidiario, se pone de manifiesto que teniendo en cuenta la situación real de la**







**finca respecto a los servicios urbanísticos, que queda patente que la finca cuya expropiación se pretende no tiene carácter de suelo urbanizado a efectos de los establecido en el en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, debiendo haberse valorado en caso de que hubiese procedido como suelo rural.**

En cuanto tiene a bien informar sin perjuicio de otra opinión mejor fundada en derecho. No obstante, la Corporación acordará lo que estime pertinente.”

*Tercero.*- Visto que el inicio del expediente expropiatorio se produce ope legis por lo que el Ayuntamiento carece de facultades para decidir sobre la iniciación del expediente de justiprecio pues éste tiene lugar por ministerio de la Ley mediante la presentación ante el mismo de la hoja de aprecio ; no obstante se observa en este sentido el Artículo 227 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León exige la existencia de un ordenación detalle señalando dicho artículo:

1. *Las actuaciones aisladas de expropiación para la ejecución de sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas, así como para la ampliación de los patrimonios públicos de suelo, deben iniciarse antes de transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.*

Visto que conforme a los fundamentos señalados no se dan las condiciones legalmente exigidas para la expropiación por ministerio de la ley al no darse una los presupuesto básicos para llevar a cabo la expropiación que es que exista ordenación detallada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley de Bases del Régimen local en relación con al Ley de expropiación Forzosa, la comisión de Urbanismo, Obras y Medio Ambiente por unanimidad con siete votos a favor ( 4 PSOE, 1 CIUDADANOS, 1 PP Y 1 GRUPO MIXTO) ningún votos en contra y ninguna abstención **DICTAMINA:**

**PRIMERO.** Rechazar la Hoja de Aprecio presentado por D. Antonio Muga Robledo de la finca referencia catastral 0225911VN6502N0001RI, sita en la Avda. La Estación 27, actualmente Avda. Gregorio Hernández de la localidad de Medina de Pomar e inscrita en el Registro de la Propiedad de Villarcayo al Tomo 940, libro 23, folio 192, finca 526 al no encontrarse en un suelo con ordenación detallada y por tanto faltar un elemento esencial que motive llevar a cabo dicha valoración al señalar el art. 227 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que es necesario contar dicha ordenación para que se produzca la expropiación según lo indicado ut supra. Con carácter subsidiario indicar que en todo caso su valoración sería como suelo rural y no como suelo urbano todo ello en base a los fundamentos señalados.

**SEGUNDO.** Notificar al propietario, para que formule las alegaciones que estime pertinentes en el plazo de días hábiles a contar desde el día siguiente a la notificación.

Conocido el dictamen, **por unanimidad de los señores asistentes con once votos a favor (6 PSOE, 3 Ciudadanos y 2 PP), ningún voto en contra y una abstención (1 Grupo Mixto), resulta aprobado íntegramente el dictamen transcrito.**

Y no teniendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las dieciocho horas y dos minutos minutos del veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve, de todo lo cual, con el visto bueno del Señor Alcalde, como Secretaria, doy fe y reflejo en el presente acta.

Vº Bº El Alcalde,

Fdo.: Isaac Angulo Gutiérrez

Documento firmado digitalmente

Doy Fe.  
La Secretaria.,  
Fdo. Leticia Varona Alonso

