



## III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

### A. DISPOSICIONES Y ACTOS

#### AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

*ACUERDO de 26 de julio de 2024, de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Palencia, por el que se aprueba definitivamente el proyecto de actuación de la unidad de actuación UA-1-B, que deriva de la división de la UA-1 del sector 7 del Plan General de Ordenación Urbana.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 76.3 b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 251.3 d) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se hace pública la aprobación definitiva, del instrumento de referencia a cuyo efecto se trascibe el contenido del acuerdo

#### ANTECEDENTES DE HECHO

##### *Primerº.– Planeamiento previo.*

De conformidad con el artículo 75 de la Ley 5/1999, de 9 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, los proyectos de actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarcará una o varias unidades de actuación completas del mismo sector. No podrán aprobarse proyectos de actuación en ausencia de planeamiento urbanístico previo.

El Plan Parcial del Sector SUZ 7R fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 16 de septiembre de 2021, publicado en el B.O.C. y L. n.º 195, de 7 de octubre de 2021.

El Plan Parcial aprobado delimitó dos unidades de actuación, UA-1, con una superficie de 118.757,89 m<sup>2</sup>, y la UA-2 con una superficie de 69.222,68 m<sup>2</sup>

##### *Segundo.– Objeto.*

El mismo artículo 75 de la Ley de Urbanismo determina que no podrán los proyectos de actuación modificar las determinaciones de planeamiento vigente salvo la delimitación de las unidades de actuación.

Con fecha 8 de noviembre de 2023, se presenta por D. Juan Carlos González Sánchez, el documento definitivo de Proyecto de actuación de la unidad de actuación UA-1-B, que deriva de la división de la UA-1 del sector 7 del PGOU de Palencia. Previamente se habían presentado otras versiones del documento que fueron subsanadas conforme a lo requerido por los técnicos municipales.



El documento tiene por objeto la aprobación del proyecto de actuación de la unidad de actuación 1-B, que delimita el propio proyecto, incorporando las determinaciones generales que deben incluir los proyectos de actuación, las determinaciones básicas de urbanización y una Memoria de reparcelación que incluye las determinaciones completas de reparcelación.

El 21 de febrero de 2023 tuvieron entrada en el Registro del Ayuntamiento los Estatutos de la Junta de Compensación de la UA- 1-B del Sector 7 para su tramitación conjunta con el Proyecto de Actuación.

#### *Tercero.– Contenido y documentación.*

El proyecto de actuación contiene la justificación de la delimitación de la anterior Unidad de Actuación 1 en las unidades de actuación 1-A y 1-B y el proyecto de actuación de la Unidad de Actuación 1-B, incluyendo las determinaciones generales de los proyectos de actuación, las determinaciones básicas de urbanización y una Memoria de Reparcelación que incorpora las determinaciones completas de reparcelación.

Así mismo, se han presentado los Estatutos de la Junta de Compensación, los cuales se aprobaron inicialmente de manera conjunta con el proyecto de actuación por el sistema de compensación.

#### *Cuarto.– Aprobación inicial y exposición pública.*

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 15 de diciembre de 2023, se aprobó inicialmente el Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación UA-1-B, que deriva de la división de la UA-1 del Sector 7 del PGOU de Palencia y los Estatutos de la Junta de Compensación.

El acuerdo se notificó a los propietarios y titulares de derechos que constan en el Registro en el ámbito del proyecto de actuación y de la UA-1 de la que se deriva la nueva unidad.

Se dispuso la apertura de un periodo de información pública de un mes de duración, a cuyo efecto se publicaron anuncios en el Boletín Oficial de Castilla y León del 03/01/2024, en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia, Diario Palentino del día 04/01/2024 y en la página web de este Ayuntamiento, tal como se establece en los artículos 76 y 142 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 251 y 432 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### *Quinto.– Alegaciones presentadas durante el periodo de información pública.*

Durante el periodo de información pública se presentaron las siguientes alegaciones:

<i>Registro de Entrada</i>	<i>NIF</i>	<i>Solicitante</i>
ENTRA 2024-4504	***272**	D. Alfredo Saldón Hijarrubia
ENTRA 2024- 4502	***352**	Dña. Faustina Cabezón Ramos

1. Alegación efectuada por D. Alfredo Saldón Hijarrubia y Dña. Rosa María Saldón Hijarrubia: Alegan que no se les notificó estar afectados por un Plan urbanístico, así como su disconformidad con la valoración de indemnización de 49,15 €/m<sup>2</sup> por cada unidad de aprovechamiento lucrativo apropiable.



2. Alegación efectuada por Dña. Faustina Cabezón Ramos y Dña. Ascensión Cabezón Ramos: Solicitan excluir su parcela de las actuaciones que se están tramitando.

Las alegaciones fueron remitidas, una vez finalizado el periodo de información pública, al redactor del instrumento de gestión urbanística, con fecha 04/03/2024.

*Sexto.– Informes a las alegaciones presentadas.*

Consta en el expediente informe del técnico redactor, con fecha de entrada del 20/03/2024.

Posteriormente, la Adjunta a la Jefa del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, ha emitido informe técnico a las alegaciones presentadas, de fecha 20/06/2024.

*Séptimo.– Cumplimiento pago tasa.*

Con fecha 26 de enero de 2024, se requiere el cumplimiento del pago de la tasa por la tramitación de Instrumentos de Gestión Urbanística de conformidad con lo establecido en el artículo 4, apartado 6, de la vigente Ordenanza Fiscal Reguladora de Tasas por prestación de servicios mediante la tramitación de expedientes, expedición de documentos o distintivos.

Se hace efectivo el pago de la tasa por el sujeto pasivo Promostar 2007, S.L. con fecha 6 de febrero de 2024.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

*Primerº.– Competencia:*

La aprobación definitiva de los proyectos de actuación, de conformidad con los artículos 76.3 b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 251.3 d) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, *corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación de régimen local, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente*, en su caso.

La aprobación de los documentos de gestión urbanística corresponde al Alcalde, de conformidad con el artículo 21.1 j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, que dispone que es atribución del Alcalde las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.

Esta atribución está delegada en la Junta de Gobierno Local por Resolución n.º 2024/926, de 19 de febrero de 2024.



## *Segundo.– Normativa aplicable:*

Es legislación de aplicación en la presente tramitación la siguiente: Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local; Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público; Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL); el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL); el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, aprobado definitivamente por Orden FOM/1848/2008, de 16 de octubre; la Orden FYM/297/2015 de 1 de abril, por la que se aprueba definitivamente la revisión del PGOU de Palencia en los ámbitos que no fueron aprobados en la Orden FOM 1848/2008, identificados como PERI-3 Ferrocarril y Sectores SUZ-13R y SUZND-3-R, así como el resto de la normativa que resulte aplicable.

## *Tercero.– Legitimación.*

De conformidad con el artículo 80 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León el sistema de compensación podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios da los que corresponda al menos un 50% del aprovechamiento lucrativo de la unidad de actuación.

Los propietarios que promueven el presente proyecto de actuación reúnen el 97,496% de la superficie de los terrenos de la unidad, lo que, de conformidad con el informe técnico, supone más del 50% del aprovechamiento de la misma. Lo que les legitima para proponer la actuación integrada.

Se acredita el porcentaje de propiedad adjuntando las notas simples del Registro. En cuanto a la finca registral 51.269 se aporta sentencia de adquisición por ejercicio de derecho de retracto de comuneros a favor de María Olvido González Sánchez y Juan Carlos González Sánchez de la parte de la finca que consta como propiedad de Promociones Calle Casañé, S.L.

## *Cuarto.– Objeto.*

El proyecto de actuación presentado tiene por objeto:

- 1.– Delimitación de la unidad de actuación que se desarrolla.
- 2.– Propuesta del sistema de actuación por compensación con determinaciones básicas de urbanización y completas de reparcelación.
- 3.– Aprobación de los Estatutos de la Junta de Compensación.

### *1. Delimitación de la unidad de actuación que se desarrolla.*

El proyecto de actuación presentado delimita la unidad de actuación que es objeto de desarrollo en el mismo dividiendo en dos la Unidad de Actuación 1 del Plan Parcial del Sector SUZ 7-R.

Esta delimitación puede llevarse a cabo en el propio Proyecto de Actuación de conformidad con lo establecido en el artículo 75.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, que determina que los proyectos de actuación no podrán modificar las



determinaciones de planeamiento, salvo la delimitación de las unidades de actuación y con el artículo 237.3 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que señala que las unidades de actuación pueden modificarse justificadamente en el Proyecto de Actuación.

También posibilita que se lleve a cabo esta delimitación el artículo 240.3 a) que establece que *los proyectos de actuación no pueden establecer determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento urbanístico ni suprimir o modificar las que estén vigentes, con las siguientes excepciones que se justificarán adecuadamente: La delimitación de las unidades de actuación*. Por su parte, el artículo 169.2 que regula las modificaciones de los instrumentos de planeamiento incorpora la posibilidad de que se introduzcan cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo por otros instrumentos habilitados para ello, como la posibilidad de que se modifique la delimitación de las unidades por el proyecto de actuación.

## 2. Propuesta del sistema de actuación por compensación:

El sistema de compensación está regulado en los artículos 80 y siguientes de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y 259 y siguientes del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Los artículos 80 de la Ley y 259 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León determinan que el sistema de compensación tiene por objeto la gestión de una actuación integrada actuando como urbanizador el propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50% del aprovechamiento lucrativo de la unidad de actuación, constituidos en Junta de Compensación.

El artículo 260 del Reglamento de Urbanismo establece que una vez aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento de desarrollo, en este caso el Plan Parcial del Sector SUZ 7R fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 16 de septiembre de 2021, publicado en el B.O.C.y L. n.º 195, de 7 de octubre de 2021, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de compensación puede realizarse por el propietario o propietarios a los que corresponda al menos ese 50% del aprovechamiento lucrativo. El presente proyecto se ha presentado, como se ha señalado en el fundamento de derecho tercero, por los propietarios del 97,496% de la superficie de los terrenos de la unidad, lo que supone, de acuerdo con el informe técnico emitido, más del 50% del aprovechamiento lucrativo.

Añade este artículo que este proyecto de actuación se presentará de manera conjunta con los Estatutos de la Junta de compensación, como se hace en el presente caso.

El artículo 262 del Reglamento que hace referencia al contenido que debe tener el Proyecto de actuación presentado, se remite a los artículos 240 a 249 del mismo. El proyecto presentado contiene las determinaciones generales exigidas en el artículo 241 del Reglamento. Así mismo contiene las determinaciones básicas de urbanización (artículo 242) y las completas de reparcelación (artículos 245 a 249).

## 3. Aprobación de los Estatutos de la Junta de Compensación.

El artículo 260 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León posibilita que los propietarios del 50% de la unidad de actuación presenten de manera conjunta el proyecto



de actuación y los estatutos de la Junta de Compensación, que se tramitarán de manera conjunta.

El contenido de los Estatutos de la Junta de Compensación presentados conjuntamente con el Proyecto de Actuación se considera correcto y completo de conformidad con lo establecido en el artículo 192 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Estos estatutos se presentaron el 21 de febrero de 2023. De la lectura de los mismos se observa un error: al haberse modificado posteriormente a la presentación de los mismos el nombre de la nueva unidad, los estatutos siguen refiriéndose la UA-3, que finalmente se ha denominado UA-1B.

El artículo 251.3 d) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece que corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local, la aprobación definitiva del Proyecto, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente, en su caso. Este acuerdo debe publicarse en el Boletín Oficial de Castilla y León y notificarse a las personas citadas en las letras a) y a quienes hayan presentado alegaciones.

El proyecto de actuación que se somete a aprobación definitiva no ha tenido ningún cambio respecto al aprobado inicialmente.

Añade el redactor del proyecto en el apartado referido al objeto del mismo lo siguiente:

*Con la aprobación definitiva del presente Proyecto de actuación se verificarán los siguientes fines:*

1. *La «reparcelación» de los terrenos afectos a la nueva UA 1-B del Plan Parcial del Sector 7-R del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, con descripción y adjudicación de fincas o parcelas resultantes.*
2. *Con la aprobación definitiva de este proyecto de actuación, se cumplirá con la obligación de transmisión, al Ayuntamiento de Palencia como administración actuante, en pleno dominio y libres de cargas, de los terrenos afectos a «dotaciones públicas de carácter local», de cesión obligatoria y gratuita al amparo del artículo 18.3.b de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, quedando adscritos a los usos previstos en el planeamiento vigente.*

*Quinto.– Contenido:*

Como se ha señalado en el fundamento de derecho anterior, el artículo 262 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León regula el contenido que debe tener el proyecto de actuación en el sistema de compensación, remitiéndose al cumplimiento de lo regulado en los artículos 240 a 249 del mismo.

El documento presentado contiene la justificación de la delimitación de la anterior Unidad de Actuación 1 en las unidades de actuación 1-A y 1-B y el proyecto de actuación de la Unidad de Actuación 1-B, incluyendo las determinaciones generales de los proyectos de actuación, las determinaciones básicas de urbanización y una Memoria de Reparcelación que incorpora las determinaciones completas de reparcelación.



Así mismo se han presentado los Estatutos de la Junta de Compensación, que se aprueban de manera conjunta con el proyecto de actuación por sistema de compensación.

El proyecto de actuación contiene todas las determinaciones exigidas por la normativa.

#### *Sexto.– Aprobación inicial y exposición pública.*

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 15/12/2023 se aprobó inicialmente el Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación UA-1-B, que deriva de la división de la UA-1 del Sector 7 del PGOU de Palencia y los Estatutos de la Junta de Compensación.

#### *Séptimo.– Informe a las alegaciones presentadas.*

Consta en el expediente informe del técnico redactor, con fecha de entrada del 20/03/2024, e informe de la Adjunta a la Jefa del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, de fecha 20/06/2024, con el siguiente contenido:

*En el marco del expediente 2023/2542 relativo al Proyecto de Actuación y reparcelación de la Unidad de Actuación UA-1B del Plan Parcial SUZ-7.R del PGOU de Palencia, finalizado el período de información pública al que hace referencia los artículos 76.3 letra c) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y 251.3 del Decreto 22/ 2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en adelante RUCyL, se informa en relación a las alegaciones recibidas:*

#### **1. ALEGACIÓN 1.**

**1.1 Alegación efectuada por D. Alfredo Saldón Hijarrubia y Dña. Rosa María Saldón Hijarrubia:<sup>1</sup>**

*Nota: Se responde en este informe a la segunda alegación efectuada por D. Alfredo Saldón Hijarrubia y Dña. Rosa María Saldón Hijarrubia.*

*Los afectados manifiestan «no estar de acuerdo con la valoración de indemnización de 49,15€/m<sup>2</sup> por cada unidad de aprovechamiento lucrativo apropiable» efectuado en el proyecto de actuación en su apartado «compensaciones por diferencias de adjudicación», proponiendo una «valoración por comparación con otras parcelas del Proyecto de Actuación del Área 7 del PGOU de Palencia de 150€/m<sup>2</sup>.»*

*Aportan a su propuesta los siguientes 3 testigos de parcelas pertenecientes al UZPI-3R (antiguo Área 7), sector ubicado al norte del SUZ-7.R, obtenidas de la página web Idealista el 11 de febrero de 2024:*

<b>Finca 1</b>	<b>166.000 €</b>	<b>847 m<sup>2</sup></b>	<b>195,99 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Finca 2</b>	<b>182.000 €</b>	<b>1.157 m<sup>2</sup></b>	<b>157,30 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Finca 3</b>	<b>219.000 €</b>	<b>703 m<sup>2</sup></b>	<b>311,52 €/m<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Se da respuesta en este informe a la segunda parte de la alegación, de carácter técnico.



## 1.2 Respuesta a la alegación 1:

*En la Memoria del Proyecto de actuación se determina un valor de 49,15 €/m<sup>2</sup> por cada unidad de aprovechamiento lucrativo apropiable con objeto de adjudicar en efectivo el aprovechamiento correspondiente a los propietarios a los que corresponde menos del 25% de la parcela mínima edificable, en cumplimiento del artículo 248.e del RUCyL.*

*Se aporta un anexo de valoración de suelo en el que se justifica el valor resultante por unidad de aprovechamiento, calculado mediante el método residual.*

*Proporciona el alegante, por su parte, un valor referente al metro cuadrado de superficie y no relativo a la unidad de aprovechamiento lucrativo apropiable, que es el valor que se configura en el proyecto de actuación, obtenido mediante el método de comparación, empleando solamente 3 testigos.*

*En consecuencia, se aporta por el alegante un valor a un concepto diferente y calculado mediante un método distinto a los obrantes en el proyecto de actuación.*

*Visto lo anterior, dispone el artículo 247 del RUCyL en relación a la valoración de las parcelas resultantes:*

*«La valoración de las parcelas resultantes de la reparcelación debe realizarse con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación, de acuerdo a las siguientes reglas en el marco de lo dispuesto sobre valoraciones en la legislación del Estado:*

- a) *Como regla general, la valoración se determina aplicando al aprovechamiento permitido por el planeamiento sobre cada parcela resultante, el valor básico de repercusión recogido en las ponencias de valores catastrales vigentes.*
- b) *En caso de inexistencia de los valores de las ponencias catastrales, o cuando los mismos sean manifiestamente incongruentes con la realidad del mercado inmobiliario, la valoración se determina aplicando los valores de repercusión obtenidos por el método residual, e introduciendo en caso necesario coeficientes de ponderación relativos al uso y la tipología edificatoria de la parcela resultante, conforme a la normativa sobre valoración catastral.»*

*De la lectura de la normativa, se deduce que se la valoración realizada en el proyecto de actuación, empleando el método residual y calculando el valor de cada unidad de aprovechamiento lucrativo apropiable, es conforme a lo dispuesto en la misma. De forma contraria, el valor aportado por los alegantes así como el método de obtención de ese precio no son coherentes con lo dispuesto en la normativa urbanística.*

*Además, el valor de mercado de un producto es variable en función de la oferta y demanda del mercado en un determinado momento del tiempo. Así, la misma finca 1 aportada por el alegante, en fecha 20/06/2024, se oferta a un precio distinto al indicado con fecha 11/02/2024.*

 [5 fotos](#) [Mapa](#)

## Terreno en venta en calle Magaz

Sector 8, Palencia  [Ver mapa](#)**133.000 €** ~~166.000 €~~ ↓ 20% [Calcular hipoteca](#)  [Estudiar hipoteca](#)847 m<sup>2</sup><https://www.idealista.com/inmueble/99049518/>

Así, cualquier valoración proporcionada por comparación podría variar en función de los testigos elegidos. Como ejemplo se adjuntan 3 fincas ubicadas en el UZPI-3R encontradas en la misma web que el alegante. Con objeto evitar discrecionalidades, en la tasación aportada en el proyecto de actuación, realizada por el método residual, se efectúan correcciones de los 6 testigos elegidos mediante coeficientes de ponderación.

<i>Finca 1</i>	48.000 €	521 m <sup>2</sup>	92,13 €/m <sup>2</sup>
<i>Finca 2</i>	14.200 €	1.078 m <sup>2</sup>	13,17 €/m <sup>2</sup>
<i>Finca 3</i>	23.100 €	895 m <sup>2</sup>	25,81 €/m <sup>2</sup>

 [10 fotos](#) [Mapa](#)

## Terreno en venta en calle Area 7 V. C

Sector 8, Palencia  [Ver mapa](#)**48.000 €** ~~50.000 €~~ ↓ 4% [Calcular hipoteca](#)  [Estudiar hipoteca](#)521 m<sup>2</sup> [3 fotos](#) [Mapa](#)

## Terreno en venta en calle Area 7 V. 2

Sector 8, Palencia  [Ver mapa](#)**14.200 €** ~~17.700 €~~ ↓ 20% [Calcular hipoteca](#)  [Estudiar hipoteca](#)1.078 m<sup>2</sup><https://www.idealista.com/inmueble/99770753/ewww.idealista.com/inmueble/99056069/>



### Terreno en venta en calle Área 7 V. 3

Sector 8, Palencia [Ver mapa](#)

**23.100 €** 28.900 € -20%

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

895 m<sup>2</sup>

<https://www.idealista.com/inmueble/99055892/>

### 1.3 Conclusiones a la Alegación 1:

*En virtud de lo dispuesto en el artículo 247 del RUCyL, se deduce que se la valoración realizada en el proyecto de actuación, empleando el método residual y calculando el valor de cada unidad de aprovechamiento lucrativo apropiable, es conforme a lo dispuesto en la misma. De forma contraria, el valor aportado por los alegantes así como el método de obtención de ese precio no son coherentes con lo dispuesto en la normativa urbanística.*

*En consecuencia, se propone desestimar la alegación.*

*En lo relativo a la alegación sobre la notificación*

## 2. ALEGACIÓN 2

### 2.1 Alegación efectuada por Dña. Faustina Cabezón Ramos y Dña. Ascensión Cabezón Ramos:

*Las alegantes exponen que han sido notificadas de la aprobación inicial del proyecto de actuación objeto de este informe conforme a su condición de propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro en el ámbito de dicho proyecto de actuación.*

*Sin embargo, indican que su parcela no está ubicada en el ámbito del mismo y que, por tanto, no están afectadas y solicitan que se excluya su parcela de las actuaciones previstas en el proyecto de actuación y en sus comunicaciones.*

### 2.2. Respuesta a la alegación 2:

*Las solicitantes son propietarias de la parcela con referencia catastral 4922901UM7542S0001FH. Dicha parcela, se ubica dentro del sector de Suelo Urbanizable SUZ-7.R. y estaba situada en la unidad de actuación UA-1 delimitada en el Plan Parcial de dicho sector.*



*El Proyecto de Actuación y reparcelación de la Unidad de Actuación UA-1B del Plan Parcial SUZ-7.R del PGOU de Palencia que se está tramitando actualmente, divide la unidad de actuación UA-1 en dos unidades de actuación UA-1A y UA-1B.*

*La citada parcela, se encuentra ahora incluida dentro de los límites de la UA-1A.*

*En consecuencia, aunque los terrenos no se vean incluidos en la reparcelación de la unidad de actuación UA-1B, se considera que son propietarios y titulares de derechos en el ámbito de dicho proyecto de actuación, ya que el mismo divide la unidad de actuación UA-1 en dos unidades de actuación, UA-1A (en la que están incluidas) y UA-1B.*

### 2.3 Conclusiones a la Alegación 2:

*Visto lo anterior, conforme a que las alegantes son propietarias y titulares de derechos en el ámbito de dicho proyecto de actuación, se propone desestimar la alegación.*

En lo relativo a la alegación 1, presentada por D. Alfredo Saldón Hijarrubia, manifestando «que nadie nos notificó que se estaba haciendo un Plan urbanístico y que estaríamos afectados con parte de suelo de nuestra propiedad», indicar que se trata un instrumento de gestión urbanística, Proyecto de Actuación, y que tal como se establece en los artículos 76.3.a) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 251.3.a) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el acuerdo de aprobación inicial debe notificarse a los propietarios y titulares de derechos que consten en el registro de la propiedad.

Obra en el expediente la notificación del acuerdo de aprobación inicial para ambos alegantes: GUR – Notificación Acuerdo Inicial\_Saldon Hijarrubia Alfredo, del 27/12/2023, con registro de salida Salid-2023-43933, y GUR – Notificación Acuerdo Inicial\_rosa María Saldon Hijarrubia, del 27/12/2023, con registro de salida Salid-2023-43932.

En consecuencia, se debería desestimar la alegación en lo referido a la falta de notificación.

*Octavo.– Tramitación:* La tramitación de los proyectos de actuación se lleva a cabo de conformidad con lo establecido en los artículos 76 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 251 de Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Las especialidades para la aprobación de los proyectos de actuación por el sistema de compensación se regulan en el artículo 263 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que remite a lo regulado con carácter general en el artículo 251.

De conformidad con la normativa, no se puede aprobar un proyecto de actuación sin que previamente se haya aprobado el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada: la ordenación detallada, a excepción de la delimitación de la unidad de actuación, que se aprueban en el propio proyecto como permite la normativa, ha sido establecida por el Plan Parcial del Sector SUZ 7R que fue aprobado definitivamente.



por acuerdo del Pleno Municipal de 16 de septiembre de 2021, publicado en el B.O.C.y L. n.º 195, de 7 de octubre de 2021.

No se ha presentado en el Ayuntamiento ningún otro proyecto de actuación para desarrollar esta unidad de actuación.

El procedimiento para aprobar un Proyecto de Actuación es el siguiente:

- Aprobación inicial por el órgano municipal competente, cuando el proyecto cumple los requisitos exigidos.
- Publicación del Acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León y notificación a propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.
- Apertura de un periodo de información pública de un mes.
- El Acuerdo puede disponer la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b9 del artículo 288 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en el ámbito de la unidad de actuación, hasta que sea firma en vía administrativa la aprobación definitiva del proyecto de actuación.
- Aprobación definitiva por el órgano municipal competente con las modificaciones que decidan adoptarse a la vista de las alegaciones o alternativas recibidas tras la aprobación inicial.

No será preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentan alegaciones ni alternativas durante el periodo de información pública ni se introducen cambios tras la aprobación inicial. En estos casos la aprobación inicial quedará elevada a definitiva y deberá publicarse y notificarse como tal.

De conformidad con lo establecido en el artículo 260 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los estatutos de la Junta de compensación presentados junto con el Proyecto de actuación de la Unidad se tramitan de manera conjunta con la aprobación del proyecto de actuación.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable, procediendo su aprobación definitiva por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, delegada esta atribución en este órgano colegiado por Resolución n.º 2024/926, de 19 de febrero de 2024 y de conformidad con lo previsto en el artículo 251.3.d) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, vistos los informes unidos al expediente, la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación de competencias efectuada por Resolución de la Alcaldía n.º 926 de 19 de febrero de 2024, adopta el siguiente acuerdo:

*Primerº.– Desestimar las siguientes alegaciones:*



Registro de Entrada	NIF	Solicitante
ENTRA 2024-4504	***272**	D. Alfredo Saldón Hijarrubia
ENTRA 2024- 4502	***352**	Dña. Faustina Cabezón Ramos

Por los motivos expresados en el Fundamento de Derecho Séptimo y en el informe de los Servicios Técnicos de fecha 20/06/2024, del que se remitirá copia a los interesados, junto con la notificación del presente acuerdo.

*Segundo.*— Aprobar definitivamente el Proyecto de actuación de la unidad de actuación UA-1-B, que deriva de la división de la UA-1 del sector 7 del PGOU de Palencia, mediante el sistema de compensación, así como los Estatutos de la Junta de Compensación, tal como se aprobaron inicialmente.

*Tercero.*— Otorgar la condición de urbanizador, con carácter provisional, a la Junta de Compensación y determinar la afección real de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación UA-1-B al cumplimiento de las obligaciones exigibles para la ejecución de la actuación.

Para adquirir la condición de urbanizador, con carácter definitivo, la Junta debe constituir, dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del Proyecto, una garantía de urbanización por importe equivalente al 5% de los gastos de urbanización previstos.

*Cuarto.*— La aprobación definitiva del Proyecto de Actuación producirá los efectos que se determinan en los puntos 3 y 4 del artículo 252 y en los puntos 2 a 4 del artículo 263 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

De conformidad con el artículo 252.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, *la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación determina la afección real de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación al cumplimiento de las obligaciones exigibles para la ejecución de la actuación, en proporción a su porcentaje de la superficie total de la unidad. A efectos de hacer constar dicha afección, una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación del Proyecto de Actuación, el urbanizador debe depositar el Proyecto en el Registro de la Propiedad, para su publicidad y la práctica de los asientos que correspondan.*

Así mismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 252.4 del mismo Reglamento, la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, cuando contenga las determinaciones completas sobre reparcelación, produce los siguientes efectos:

- a) Transmisión a la Administración pública correspondiente, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afección a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al patrimonio público de suelo correspondiente, en su caso.
- b) Afección de los terrenos destinados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas a dicha ejecución, sin más trámites.
- c) Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas de origen por las parcelas resultantes adjudicadas, siempre que quede claramente establecida su



correspondencia. En tal caso, las titularidades limitadas y los derechos y gravámenes existentes sobre las fincas de origen quedan referidas, sin solución de continuidad y aunque no se los mencione, a las correlativas parcelas resultantes, en su mismo estado y condiciones. No obstante, cuando existan derechos reales o cargas incompatibles con las determinaciones del planeamiento o con su ejecución, el acuerdo de aprobación del instrumento que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación debe declarar su extinción y fijar la indemnización, que no tiene carácter de gasto de urbanización y corresponde a su propietario original.

En el proyecto de actuación que se tramita, y de acuerdo con lo expresado en la Memoria del Proyecto de Actuación, no existe ninguna carga real sobre las fincas de origen que no pueda ser trasladada por subrogación real a las fincas de resultado, por lo que no procedería la extinción de ningún derecho real en virtud de la reparcelación.

- d) Afección real de las parcelas resultantes adjudicadas al cumplimiento de las obligaciones exigibles para la ejecución de la actuación, y en especial al pago de los gastos de urbanización, conforme al saldo de la cuenta de liquidación correspondiente.
- e) Respecto de los derechos y cargas que deban extinguirse y de las construcciones, instalaciones y plantaciones que deban destruirse, el acuerdo de aprobación del Proyecto tiene el mismo efecto que el acta de ocupación a efectos expropiatorios.
- f) Las adjudicaciones de parcelas y las indemnizaciones que resulten de la reparcelación gozan de las exenciones y bonificaciones fiscales establecidas en la legislación aplicable respecto de los tributos que graven los actos documentados y las transmisiones patrimoniales.
- g) Una vez aprobado el Proyecto, pueden realizarse y documentarse operaciones jurídicas complementarias que no se opongan al contenido sustancial de la reparcelación efectuada ni a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, ni causen perjuicio a terceros.

**Quinto.**— Publicar el presente acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León.

**Sexto.**— Notificar el acuerdo a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad y a los demás interesados que consten en el Catastro, junto con los recursos pertinentes, así como aquellos que hayan presentado alegaciones.

Contra este acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, puede interponerse, potestativamente, de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 123.1 y 124.1 la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, recurso de reposición ante la Junta de Gobierno Local, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación o recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Palencia, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al recibo de la presente notificación, de conformidad con los artículos 8 y 46.1 la Ley 29/98 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.



De ejercitarse recurso potestativo de reposición, el plazo para interponer el recurso contencioso administrativo se contará desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución expresa del recurso potestativo de reposición o en que éste deba entenderse presuntamente desestimado, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 46.4 de la Ley 29/1998 de 13 de julio reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa. Sin perjuicio de que, como interesado se pueda ejercitar, cualquier otro recurso que se estime procedente.

Palencia, 31 de julio de 2024.

*El Concejal de Urbanismo,*  
Fdo.: ÁLVARO BILBAO TORRES