



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

MÁSTER EN POLÍTICA
TERRITORIAL
Y URBANÍSTICA.
18ª EDICIÓN. CURSO 2007-2008

Alumno: Rafael Rubio Albert

MONOGRAFÍA

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

Noviembre 2008

INDICE

1.-OBJETO

2.- ANTECEDENTES

Concurso de ideas

Convenio urbanístico de septiembre de 2005

3.- LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN EN LAS NORMAS URBANISTICAS Y EN EL CONCURSO DE URBANIZADOR Y CONCESIONARIO DE LA EXPROPIACIÓN

Introducción

Breve descripción

Estudio económico financiero

Cargas de urbanización

Aprovechamiento medio

Costes de urbanización

Costes totales

Resultado de la actuación

Conclusiones al estudio económico financiero

La elección del sistema de expropiación por las NNUU

**La convocatoria del concurso con anterioridad a la aprobación definitiva de
las normas y los proyectos de actuación**

Conclusiones

4.- ANEJOS

5.- NORMATIVA APLICABLE

6.- DIAPOSITIVAS PRESENTACION

1.-OBJETO

En este documento se pretende analizar el procedimiento por el cual los responsables del Ayuntamiento de Cebreros (Ávila) están intentando desarrollar determinados Proyectos de Actuación Urbanística consistentes en una urbanización de vivienda residencial, hoteles y campo de golf, que son ideados y proyectados por un conocido promotor particular.

Esto en sí no tendría importancia, de no ser por el procedimiento de gestión elegido y por los actos administrativos que desarrolla el Ayuntamiento, y sus argumentaciones jurídicas, los cuales, según analizaremos, se están produciendo bajo circunstancias de dudoso amparo legal, pero que en cualquier caso, contravienen el espíritu de la legislación urbanística vigente.

Analizaremos las actuaciones municipales y su argumentación jurídica. Veremos también sus consecuencias y daremos nuestra justificada opinión sobre su mayor o menor adecuación a la legislación estatal y autonómica, y sobre todo, analizaremos e intentaremos cuantificar los verdaderos objetivos y beneficios de esta acción urbanizadora, que no serán en absoluto valores como el bien público, el interés general, la posibilidad de participación de los propietarios, la transparencia o la igualdad de oportunidades, sino que ceden toda plusvalía y beneficio a aquel promotor privado que parece dirigir la actuación de los responsables municipales.

Conviene en este punto refrescar cuáles deben ser los objetivos de la actividad urbanística pública, recogidos en el artículo 4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León:

Artículo 4. Actividad urbanística pública.

*En aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, la actividad urbanística pública se orientará a la consecución de los siguientes **objetivos**:*

- a. *Asegurar que el uso del suelo se realice **conforme al interés general**, en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico.*
- b. *Establecer una ordenación urbanística para los Municipios de Castilla y León que favorezca su **desarrollo equilibrado y sostenible, la calidad de vida y la cohesión social** de la población, la protección del medio ambiente y del patrimonio natural y cultural, y especialmente la consecución del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna.*
- c. *Garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública, **así como el reparto equitativo de los beneficios y las cargas** derivados de cualquier forma de actividad urbanística.*
- d. *Promover la ejecución coordinada de las competencias administrativas legalmente atribuidas para la gestión de los intereses públicos, tanto de ámbito sectorial como local, que requieran la ordenación, la transformación, la conservación o el uso del suelo.*

2.- ANTECEDENTES

En el año 2002, el ayuntamiento de Cebreros (Partido Popular) convocó una reunión pública en la que presentó como suya la idea de realizar un campo de golf, con una zona deportiva y de ocio, alejada del casco urbano, en una zona conocida como Las Dehesillas. En aquel momento, el Ayuntamiento asumía el proyecto como suyo y mandó cartas a los propietarios de los terrenos donde exploraban el porcentaje de los que estaban dispuestos a vender para colaborar con el proyecto.

El grupo municipal socialista, en la oposición, denunció que la idea del proyecto era suya y adelantaban la posibilidad de expropiación, indicando que no la apoyarían.

Concurso de ideas “Impulsemos Cebreros”.-

Transcurrido un tiempo, ante la falta de respuesta de los propietarios, el ayuntamiento convocó un concurso de ideas denominado “Impulsemos Cebreros”, siendo la idea ganadora la construcción de dos campos de golf y una urbanización de 2.500 viviendas presentada por el grupo Vemusa, propiedad del promotor Enrique Ventero.

A partir de este momento, se inicia una campaña de acoso a los propietarios, a través de varios intermediarios, intentando que éstos vendan al promotor a un precio medio de 0,60 € por metro cuadrado de suelo, con la amenaza de la expropiación a inferior precio para aquellos propietarios que no accedieran a su venta.

Tras una reunión con el promotor, Enrique Ventero, los concejales del grupo socialista inician una campaña activa a favor de la venta de terrenos al promotor. Incluso se podían ver en los comercios de Cebreros, carteles con el nombre de algún concejal socialista, con su número de teléfono, para intermediar en la compra de terrenos de Las Dehesillas.

En el año 2005, cuando la sociedad creada por Enrique Ventero, Las Dehesillas de Cebreros, S.A.U. ya era propietaria de más del 50% de los terrenos, aumentan la presión sobre los propietarios que todavía no habían vendido. Tras casi dos años intentando que la entonces alcaldesa les recibiera, ésta por fin les recibe y les informa de su intención de expropiarles.

Convenio Urbanístico de 20 de septiembre de 2005.-

El 20 de septiembre de 2005, la alcaldesa Pilar García y este promotor firman un convenio de actuación urbanística. Dicho convenio queda condicionado a su posterior aprobación en Pleno y a que se le adjudicara el concurso de urbanizador.

En este primer acuerdo se pacta que la monetarización del 10% de cesión municipal sea compensada con la ejecución de un puente de acceso, una depuradora, una potabilizadora, etc. Por tanto, estas dotaciones propias del proyecto (para más habitantes que los actuales del municipio, y alejados más de 2 km. del casco urbano) se visten como sistemas generales al

servicio de todos los cebrereños, cuando son infraestructuras y dotaciones solamente necesarios en caso que se desarrolle la nueva actuación.

Así, el ayuntamiento estaría renunciando al 10% de cesión municipal (estas obras eran necesarias para la viabilidad del proyecto), o su contraprestación económica, que no podrá destinar a los fines recogidos en el artículo 125 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, **a favor del promotor.**

Por otro lado, también dan por hecho su adjudicación, como compensación, de la ejecución de obras públicas, lo que incumpliría principios básicos de igualdad y transparencia, plasmados en el derecho comunitario, así como la entonces vigente Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Este convenio fue rechazado en Pleno Municipal, quizá porque algunos medios de comunicación de la Provincia empezaban a mostrar interés por el caso, o porque abogados de los propietarios habían solicitado copia del mismo, pero daba muestra del grado de complicidad entre los responsables municipales y el promotor, y hasta dónde estaban dispuestos a llegar.

Poco después, salta a la luz otro escándalo urbanístico que obliga a la alcaldesa a dimitir.

3.- LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN EN LAS NORMAS URBANISTICAS Y EN EL CONCURSO DE URBANIZADOR Y CONCESIONARIO DE LA EXPROPIACIÓN

Introducción.-

Cebreros presenta una población, a 1 de enero de 2007, de 3.438 habitantes, por lo que se puede ver la desproporción de este proyecto respecto a la población municipal.

Las normas urbanísticas de Cebreros, vigentes desde 1991, clasifican estos terrenos como rústicos.

El ayuntamiento está tramitando la adaptación de unas nuevas Normas Urbanísticas a la legislación autonómica. Estas NNUU, cuya última aprobación inicial es de 30-03-2006, recogen la previsión de un aumento de suelo urbano y urbanizable del 127% y el aumento de población hasta los 24.000 hab., es decir, de un 700 %.

Breve descripción.-

En lo referente a los sectores de Las Dehesillas, las Normas los clasifican como suelo Urbanizable Delimitado y recogen su ordenación detallada, por lo que sólo será necesario Plan Parcial en caso de querer modificar o completar la ordenación propuesta por las NNUU.

Por tanto, la intención de la Corporación es que con una aprobación definitiva del Proyecto de Actuación y Reparcelación, así como con la licitación, concurso y adjudicación de urbanizador y concesión de la gestión de la expropiación, e incluso el inicio del expediente de expropiación, **condicionados suspensivamente todos ellos a la aprobación definitiva de las NNUU**, se garantiza la validez de todo ello (realizado sobre un suelo **que es rústico**) en el momento que se aprueben las Normas definitivamente. **Es decir que se legitiman actuaciones presentes sobre la futura aprobación de la Norma que las sustenta, y sin la cual no podrían realizarse.** Analizaremos con detalle estos aspectos más adelante.

Volviendo a las determinaciones recogidas en las NNUU, podemos indicar, en resumen, los siguientes datos de cada uno de los dos sectores: el SUD R10, con vivienda residencial y un importante centro de ocio, hotelero y comercial, y el SUD D1, un campo de golf de 18 hoyos. En las NNUU se indica que se primará en el Concurso de Concesión expropiatoria la presentación de ofertas conjuntas para ambos sectores.

Sector SUD R10

Superficie total: 125 Has.

Edificabilidad bruta: 0,30 m²/m²s

Densidad: 20 viv/Ha

Edificabilidad máxima: 375.060 m²t

Nº máx. de viviendas: 2.500 viv.

Sistema de Actuación: Expropiación por Concesión mediante procedimiento de tasación conjunta (art 90 de la Ley 5/99); se justifica la elección de este sistema por la estructura de la propiedad del suelo existente: muy atomizada, con numerosas parcelas sin matricular en el Registro de la Propiedad y con Titularidad Catastral no actualizada y en ocasiones errónea.

Sistemas Generales Adscritos: 317.234 m²

Usos:

- Predominante: Residencial: Tipologías: Vivienda Unifamiliar Exenta, Unifamiliar Adosada y Vivienda en Bloque.
- Prohibido: Industrial
- Compatible: el resto

El 10% del aprovechamiento será destinado a viviendas de protección

Aprovechamiento lucrativo: 90% del Aprovechamiento medio, es decir 355.498 m².

Plan de Etapas: 1 única etapa de 8 años

Sector SUD D1

Superficie total: 71,35 Has.

Edificabilidad bruta: 0,012 m²t/m²s

Densidad: 0 viv/Ha

Edificabilidad máxima: 7.135 m²t

Nº máx. de viviendas: 0 viv.

Sistema de Actuación: Expropiación por Concesión mediante procedimiento de tasación conjunta (art 90 de la Ley 5/99); se justifica la elección de este sistema por la estructura de la propiedad del suelo existente: muy atomizada, con numerosas parcelas sin matricular en el Registro de la Propiedad y con Titularidad Catastral no actualizada y en ocasiones errónea.

Sistemas Generales Adscritos: 167.507 m²

Usos:

- Predominante: Dotacional (equipamiento deportivo)
- Prohibido: Industrial y Residencial
- Compatible: el resto

El 10% del aprovechamiento será destinado a viviendas de protección

Aprovechamiento lucrativo: 90% del Aprovechamiento medio, es decir 355.498 m².

Plan de Etapas: 1 única etapa de 8 años

Estudio económico financiero.-

Analizamos las determinaciones recogidas en las nuevas Normas Urbanísticas Municipales y en las condiciones para el adjudicatario del Concurso de urbanizador y concesionario de la expropiación.

En primer lugar detallamos los datos recogidos y los que de ellos se derivan, para finalmente pasar a evaluarlos y comentarlos.

a) Cargas de Urbanización

Las Normas Urbanísticas establecen: *“En atención a la legislación vigente, los propietarios deberán costear y ejecutar, en su caso, las Infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos para la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento.”*

En efecto, el Reglamento de Urbanismo establece, en su Artículo 45 Deberes en suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada:

a) Deber de urbanización: los propietarios deben urbanizar sus terrenos a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar. A tal efecto deben costear los gastos de urbanización necesarios, **excepto los de ejecución de nuevos sistemas generales**, y ejecutar en su caso las obras correspondientes. Entre dichos gastos deben incluirse:

2º. En Municipios con Normas Urbanísticas Municipales, los precisos para la conexión del sector con las vías públicas y servicios urbanos existentes, así como para su ampliación o refuerzo, cuando cualquiera de ellos resulte necesario para asegurar el correcto funcionamiento de dichas vías y servicios.

b) Deber de cesión: los propietarios deben ceder gratuitamente al Municipio los terrenos reservados para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a nuevos sistemas generales y a la ejecución de las obras citadas en la letra anterior, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios. Todos los terrenos citados deben cederse completamente urbanizados, a excepción de los destinados a nuevos sistemas generales.

Sin embargo, la ordenación detallada de estos Sectores en las NN.UU., indica que *el abastecimiento de agua potable de realizará a través de una captación en una futura presa que se construirá en los límites del sector, en el río Alberche, y una impulsión a un depósito de regulación.*

En los costes de urbanización y de accesos no se recoge esta obra hidráulica de presa y captación de agua de abastecimiento. Además, no se ha obtenido permiso correspondiente de la Confederación Hidrográfica. La Concesión correspondiente a la captación deberá obtenerse por el adjudicador, según el pliego del concurso. Tampoco se dispone de autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo para obras de paso o acondicionamiento de cauces. A pesar de no contar con estos permisos, ello no impide la adjudicación del concurso.

Por tanto, todo el éxito del Proyecto de Actuación depende de una obra **no incluida** en el Proyecto de Urbanización, con viabilidad incierta, por lo que no puede considerarse un Proyecto Completo ni deberían aprobarse estos Proyectos de Actuación hasta que no se resuelva definitivamente sobre el origen del agua necesaria.

Sin embargo, el Consistorio se limita a aprobar inicialmente los Proyectos de Actuación y a añadirlos a las Normas Urbanísticas para su tramitación conjunta. Así, aprobadas definitivamente éstas, aprobados aquellos.

b) Aprovechamiento medio

DATOS PREVIOS - NORMAS URBANISTICAS

SECTOR	S bruta	Sist. Adscritos	Grales	Sistemas locales (m2s)					Superficie neta	
	m2s			E. libres y Z. verdes	Equipamiento	Servicios	Viales	Total	m2s	
R10	1.250.20 0				82.01 2		600	123.72 8	331.36 6	918.834
D10	713.48 3				35.67 4		300	14.66 4	121.99 6	591.487
TOTAL	1.963.68 3				117.68 6		900	138.39 2	453.36 2	1.510.321

**Aprovechamiento
urbanístico**

SECTOR	TIPOLOGIA	S bruta m2 s	Edificabilidad m2t/m2s	VALOR RESIDUAL €/m2t	Edificabilidad m2t	Valor del suelo €	Coef. Homogeneización	UAS
R-10	R.U. Aislada	120.377	0,25	161,930	30.094,25	4.873.161,90 €	1,20	36.113,55 uas
	R.U. Adosada	88.102	0,60	148,440	52.861,20	7.846.716,53 €	1,10	58.149,67 uas
	R. Protegida	97.858	0,36	121,450	35.228,88	4.278.547,48 €	0,90	31.707,04 uas
	R.L. Bloque	530.818	0,36	134,940	191.094,48	25.786.289,13 €	1,00	191.094,48 uas
	E.P. Comercial	62.510	1,00	168,675	62.510,00	10.543.874,25 €	1,20	75.012,00 uas
	E.P. Deportivo	19.169	0,01	67,470	191,69	12.933,32 €	0,50	95,85 uas
		918.834			371.980,50	53.341.522,61 €		392.172,58 uas
D-10	E.P. Deportivo	591.487	0,012	67,470	7.135,00	481.398,45 €	0,50	3.567,50 uas
		591.487	0,012		7.135,00	481.398,45 €		3.567,50 uas
TOTAL					379.115,50	53.822.921,06 €		395.740,08 uas

$$\text{atipo} = \frac{395.740,08 \text{ uas}}{2.448.424 \text{ m}^2\text{s}} = 0,1616305 \text{ m}^2\text{t R.L. bloque/m}^2\text{s}$$

Hemos calculado el aprovechamiento medio incluyendo ambos sectores, para considerar también el valor de la edificabilidad de los equipamientos deportivos del campo de golf.

Aunque en el cálculo del aprovechamiento medio de cada sector no se incluye su valoración, lo hemos tomado del convenio de 2005.

A partir de estos datos, calculemos los costes necesarios para el desarrollo de la actuación:

c) Costes de Urbanización

Según se desprende de la ordenación pormenorizada de los sectores en las normas urbanísticas:

Sector R-10	10.488.242,00 €
Sector D-10	1.278.764,00 €
Ejecución de accesos	735.831,00 €
	12.502.837,00 €

Este importe se modifica en la propuesta que resulta adjudicataria, fijando el urbanizador unos costes de urbanización de **14.000.322,07 €**.

d) Indemnizaciones

En este aspecto, puesto que no disponemos del proyecto de tasación conjunta, hacemos una estimación de las cantidades necesarias, ya que sabemos que todos los terrenos son eriales de características similares sin ninguna edificación de valor.

Considerando la hoja de aprecio a la que hemos tenido acceso, la administración lo valora estos terrenos de viña secano a 5.127,18 €/Ha., con un factor de localización de 2 y un premio de afección del 5%.

Vamos a estimar que esta valoración es extrapolable a todos los terrenos, y además, estimamos un incremento de un 20% global para cubrir posibles aumentos indemnizatorios por el tribunal de valoración o tribunales ordinarios.

Total Superficies: 2.448.424 m²s

Valor según tasaciones:	5.127,18 €/Ha	
Factor de localización	2	
Premio de afección:	5%	
TOTAL INDEMNIZACIONES:	244,84 Ha x 5.127.18 €/Ha x 2 x 1,05 =	2.636.237,22 €
Incluso considerando un 20% de incremento por Jurado Provincial:		3.163.484,66 €

Esta tasación, realizada sobre la situación actual de suelo, es decir, situación rural, es adecuada para su valoración. Ahora bien, en el momento en que dicha valoración deba ser usada para la expropiación, es decir, cuando se hayan aprobado definitivamente los proyectos de actuación, que son los que producen la declaración de necesidad e interés público de la expropiación, las normas urbanísticas ya estarán *aprobadas* definitivamente, y por tanto, aunque en situación de suelo rural según la Ley del Suelo, los suelos serán urbanizables delimitados, y respecto a su valoración, habrá de ceñirse a lo dispuesto el artículo 25 del nuevo texto refundido del 2008. Pero al anticipar la declaración de bienes y derechos afectados y las hojas de aprecio, está siendo tratado como rústico. Es decir, que la administración local actúa en ocasiones atendiendo a la situación de los terrenos tras la aprobación definitiva de las normas, pero cuando le conviene, utiliza la clasificación actual de “rústico”, como el caso de las valoraciones por el procedimiento de tasación conjunta.

Así, en contestación a unas alegaciones presentadas a los Proyectos de Actuación, el Secretario indica: *“En cuanto a la clasificación del suelo, es innegable que el planeamiento vigente lo clasifica como No Urbanizable. Sin embargo, las Normas Urbanísticas Municipales en tramitación, que cuentan con la aprobación inicial, atribuyen a los terrenos la clasificación de Urbanizable Delimitado, por lo que el instrumento de gestión que desarrolle la ordenación detallada contenida en las mismas no puede desconocer este carácter, que será el que tenga cuanto entre en vigor”*.

Qué lástima que sí ignore esta circunstancia la indemnización propuesta para la expropiación por el procedimiento de Tasación Conjunta, obviando la sujeción al artículo 25 del texto refundido de la ley del suelo, es decir, la indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización a los propietarios expropiados.

e) Total Costes

Sumando los costes de urbanización (los establecidos en la oferta adjudicataria) e indemnizaciones por expropiación, se alcanza la cifra de 17.163.806,73 €

Ampliamos estas cantidades en un 40% para hacer frente a gastos generales, costes de gestión y tramitación, honorarios técnicos y beneficio industrial del urbanizador.

Los costes así considerados ascenderían a 24.029.329,43 €

La adjudicación al concesionario establece el pago de la monetarización del 10% de cesión gratuita y obligatoria. Si lo consideramos como un coste más del urbanizador, consideramos todo el aprovechamiento de los sectores como “ingresos” del estudio económico:

f) **Resultado de la actuación**

Aprov. Lucrativo:	53.822.921,06 €	
Monetarización 10% cesión municipal	6.250.405,39 €	
Costes urbanización	24.029.329,43 €	(incluye Beneficio Industrial del urbanizador)
Canon concesionario	5.335.486,42 €	
DIFERENCIA	18.207.699,83 €	

De lo que podemos deducir varias

g) **CONCLUSIONES**

- Rentabilidad para el adjudicador de más del 50% sobre los costes que asume (18M€ sobre 35M€)
- El urbanizador debería recibir por su gestión el suelo correspondiente a los costes que asume y un beneficio industrial razonable, es decir, 35.615.221,24 €, equivalentes a 263.933,76 uas, es decir, un 67% del aprovechamiento o del suelo aportado, siendo el resto para los propietarios ó para la administración, pudiendo esta última aumentar el canon de concesión desde 5M€ hasta 23,5 M€ (casi cinco veces más de lo que se ha adjudicado) por ceder todo el aprovechamiento y parcelas resultantes al adjudicador.
- Los propietarios, en caso de querer participar solicitando la liberación de la expropiación, tendría el derecho y el deber a participar de los beneficios y cargas, correspondiéndoles un **aprovechamiento de 0,1616305 uas/m2s**, equivalente a 21,8104 €/m2s.

Utilizamos aquí el aprovechamiento medio obtenido para los dos sectores, (no el que figura en las NNUU para cada sector), pues ambos proyectos se desarrollan de forma conjunta y los derechos y obligaciones deben ser iguales para los propietarios de terrenos en uno u otro sector.

Y tendrían la obligación de participar en las obras de urbanización en relación a su superficie $24.029.329,43 \text{ €} / 2.448.424 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{9,814202697 \text{ €/m}^2\text{s}}$ aportado.

Aquí se consideran los costes de urbanización y accesos (mejora sistemas generales existentes), así como los indemnizatorios, mayorados como se indicó anteriormente. No así la monetarización del 10% de cesión municipal ni el canon de concesión, por ser obligaciones del adjudicatario/concesionario, que no puede transmitir a los propietarios que soliciten la liberación de la expropiación.

- Si por el contrario, los propietarios no hicieran frente a los gastos de urbanización, se les deduciría el aprovechamiento urbanístico resultante en la parte correspondiente a los gastos que no aportan:

Urbanización: 9,814202697 €/m2s

Aprovechamiento objetivo: 21,8104 €/m2s

Los costes son un 41,92 % (24.029.329,43 € de 53.822.921,06 €), por lo que si no puede hacer frente a ellos, le corresponderá el resto del aprovechamiento, es decir, un 58,08 %

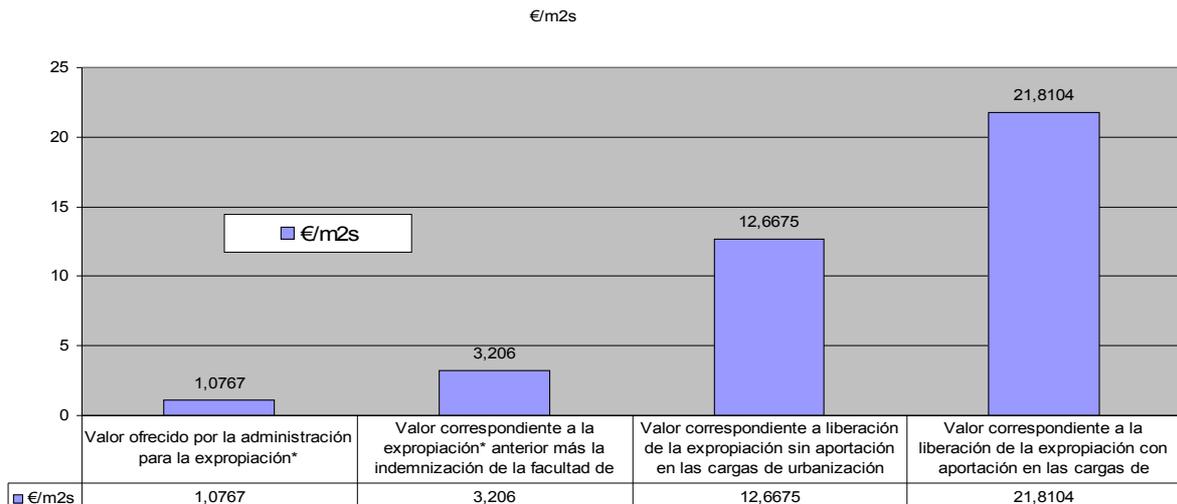
Por tanto tendrá derecho al 58,08% de **0,1616305 uas/m2s** = 0,093875 uas, o bien obtener del urbanizador una compensación económica equivalente: **12,6675 €/m2s.**, que comparado con la valoración de la hoja de aprecio presentada por la administración, que era de 1,0767078 €/m2s (incluido el premio de afección) vemos que es unas DOCE VECES SUPERIOR.

- En caso de ser expropiado y no solicitar la liberación de la expropiación, sí le correspondería, además del justiprecio de la expropiación, el 10 % (mismo % que la administración) de las plusvalías, es decir, de la diferencia del valor del suelo antes y el que le correspondería si estuviera terminada la actuación (art. 25 del Texto Refundido de la Ley del Suelo)

Es decir, que si la valoración era, según la tasación, de 0,512718 €/m2s, el valor que le correspondería una vez terminada la actuación sería el correspondiente a su aprovechamiento: 21,8104 €/m2s. El 10% de la diferencia, 2,12977 €/m2s, es indemnizable, independientemente de la valoración de la expropiación.

Por tanto podemos comparar varios valores de los terrenos aportados por los propietarios:

Situación o circunstancia	€/m2s	VECES lo ofrecido
Valor ofrecido por la administración para la expropiación*	1,0767 €	1
Valor correspondiente a la expropiación* anterior más la indemnización de la facultad de participar	3,206 €	2,97
Valor correspondiente a liberación de la expropiación sin	12,6675 €	11,765



1.- LA ELECCIÓN DEL SISTEMA DE EXPROPIACION POR LAS NORMAS URBANISTICAS

El 17 de abril de 2006, se publica la aprobación inicial de las Normas Urbanísticas, donde se recogen las determinaciones indicadas anteriormente y la ordenación detallada de ambos sectores.

Debemos indicar que dicha aprobación inicial del planeamiento, es un acto administrativo de trámite, esto significa que mientras no se produzca la aprobación definitiva por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, se ignora el contenido y alcance de las determinaciones urbanísticas; su eficacia está supeditada a la aprobación definitiva. Por ello, mientras ésta no se produzca, no pueden impugnarse, es decir, contra la aprobación inicial cabe presentar alegaciones, pero la jurisprudencia ha declarado, como norma general, inadmisibles los recursos contencioso-administrativos presentados, en aplicación del art. 69.c en relación con el art. 25.1 ambos de la LRJCA. La excepción a esta inadmisibilidad es que se presente una causa de nulidad radical o de pleno derecho, pero que ésta se presente de modo tan ostensible y patente que permita anticipar el juicio sobre la legalidad del acto final.

Esto, sin embargo, y a priori, no debe producir indefensión, pues tras la aprobación definitiva, se pueden impugnar todos aquellos extremos y determinaciones recogidos en el planeamiento.

En el caso concreto, veremos que para actos posteriores, sí se consideran los efectos propios de la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas, aunque ésta no se haya producido, llegando incluso a iniciar el expediente expropiatorio, lo que ya supone actos de ejecución y genera indefensión entre los afectados, además de otras irregularidades derivadas de la licitación del concurso y adjudicación de la concesión de la expropiación.

En nuestra opinión, no estamos ante una excepción respecto a las causas de nulidad de este planeamiento, pues los motivos que se pueden esgrimir van contra la elección del sistema de expropiación y su argumentación, en las cuales entraremos ahora.

A finales de 2007, redactados los proyectos de actuación conforme a estas normas urbanísticas, el ayuntamiento solicita informes jurídicos previos a su aprobación, en los que se intenta justificar aspectos de dudosa adaptación a la legalidad, como son:

En este punto, recordemos lo que indica la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León al respecto

Artículo 74. Sistemas de actuación.

1. Las actuaciones integradas se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas:

- a. Sistema de concierto.
 - b. Sistema de compensación.
 - c. Sistema de cooperación.
 - d. Sistema de concurrencia.
 - e. Sistema de expropiación.
2. Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector en el que se delimita la unidad de actuación, podrán presentarse Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en los [artículos 75 y siguientes](#), por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga. Una vez presentado en el Ayuntamiento un Proyecto de Actuación, no podrá aprobarse definitivamente ningún otro que afecte a la misma unidad, hasta que el Ayuntamiento no resuelva, en su caso, denegar la aprobación del primero.
3. Aprobado un Proyecto de actuación conforme al procedimiento regulado en el [artículo 76](#), se entenderá elegido el sistema de actuación que proponga.
4. El Ayuntamiento acordará el cambio de sistema en caso de incumplimiento de los plazos señalados en el Proyecto de Actuación, o bien si el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo, previa tramitación de procedimiento conforme a las siguientes reglas:
- a. Si previamente al acuerdo de cambio de sistema, los afectados ofrecen garantizar los gastos de urbanización pendientes, y formalizan dichas garantías en la cuantía y plazo, no inferior a tres meses, que el Ayuntamiento acuerde, conservarán sus derechos para iniciar o proseguir la actuación durante el nuevo plazo que se señale, de duración no superior al plazo incumplido.
 - b. Se garantizarán a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la gestión urbanística. Si el nuevo sistema fuese el de expropiación, se les aplicará el régimen previsto en esta Ley sobre liberación de expropiaciones.
 - c. El acuerdo de cambio de sistema especificará si se mantiene la vigencia del Proyecto de Actuación, siquiera parcial, o si el mismo queda derogado, debiendo aprobarse otro nuevo.

Y en cuanto al sistema de expropiación, en concreto:

Artículo 89. Características del sistema.

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

Por su parte, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero, modificado por Decreto 68/2006, de 5 de octubre, establece:

Sección 5ª

ACTUACIONES INTEGRADAS POR EXPROPIACIÓN

Artículo 278

PROPUESTA DEL SISTEMA

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

- c) Cuando el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo.

Vemos, por tanto, que a diferencia de otras comunidades donde el sistema de expropiación es “ordinario”, en Castilla y León, debe concurrir circunstancias especiales, y ello como es lógico, para preservar la iniciativa y las garantías que nuestra Constitución preserva en el estatuto de la propiedad.

El sistema elegido debe adaptarse en alguno de los siguientes casos:

- a. Lo justifiquen especiales razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística.
- b. Se incumplan los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos para el desarrollo de actuaciones integradas mediante otros sistemas de actuación, o cuando en cualquiera de ellos el urbanizador perdiera las condiciones que habilitaban para serlo.

El promotor, Las Dehesillas de Cebreros, S.A.U., es el propietario mayoritario, con cerca del 80%, y además la gestión urbanística no ha podido presentar dificultades (recordemos que sigue siendo rústico hasta la aprobación definitiva de las NNUU). En cuanto a la urgencia, La población actual es de menos de 4.000 hab. y se pretenden construir 2.500 viviendas alejadas del caso urbano, y el plazo estimado en las normas es de 8 años (desde su aprobación definitiva), por lo que no existe dificultad en la gestión ni especiales razones de necesidad o urgencia.

Por supuesto que no podemos encontrarnos en el supuesto de la letra b), ya que esta zona sigue clasificada como suelo rústico.

Por tanto, si ya de por sí cualquier acto de la administración, aunque de libre elección, debe ser justificado, en este caso, en que se va a afectar a multitud de propietarios, supuesto que la corporación considere este desarrollo necesario para el interés general de su población, no debe por ello eliminar de su participación a sus propietarios, sin más motivos que los aducidos en las propias Normas y en los informes jurídicos que se solicitaron, que no son otras que:

Según el informe solicitado al Catedrático de Derecho Alfredo Gallego, éste afirma:

“Resulta razonable considerar que aquí se ha producido una extralimitación, una vulneración del principio de primacía de Ley por parte del artículo 278 del Reglamento de Urbanismo, al contener una regulación más exigente que la establecida en el precepto legal, lo que conduce, en opinión del letrado, a considerar que, de conformidad con el artículo 59 de la Ley 5/1999, el Ayuntamiento de Cebreros puede, en pie de igualdad con cualquier otro sistema de actuación, adoptar el sistema de expropiación, incluso aún cuando no concluyan esas especiales

circunstancias previstas por el Reglamento, ya que el precepto legal solo determina que en tal caso será cuando deba adoptarse con carácter necesario.”

A quien se debe recordar que los actos de las administraciones públicas, aún de libre elección, deben ser justificados. También cabría recordar al Ayuntamiento, que si haciendo suyo este argumento, considera que el Reglamento se ha extralimitado, estableciendo criterio más exigente que el de la propia Ley, debería haberlo impugnado, y no limitarse a incumplirlo.

Dado que la eficacia de la gestión es la que debe sustentar la elección del sistema de actuación, es evidente que un Ayuntamiento tan pequeño, no debería ostentar la titularidad de la gestión, ni siquiera apoyado en una concesión, por lo que una gestión más eficaz podría conseguirse con otro sistema como el de compensación, cuando además, el propietario mayoritario es precisamente quien tiene interés como adjudicatario de la expropiación y puede acudir a la expropiación forzosa de los propietarios que no participen en la actuación, garantizando los plazos de la misma. La elección del sistema de expropiación frente al de compensación no tiene otra explicación que la total transmisión a él mismo de los beneficios de la actuación del resto de propietarios.

Respecto a la justificación que figura en las normas urbanísticas, hacemos la aclaración que el planeamiento puede establecer un sistema de ejecución de forma no vinculante hasta la aprobación del plan Parcial o Proyecto de Actuación donde se confirme o varíe de forma definitiva el sistema elegido.

Se justifica por la estructura de la propiedad:

- Está muy atomizada
- La mayor parte de las numerosas parcelas privadas que comprenden los polígonos 50 y 51 se encuentran sin matricular en el Registro de la propiedad
- La Titularidad Catastral no está actualizada y en ocasiones es errónea.

A lo que se podría contestar que:

- el 70% de la superficie pertenece a un solo propietario,
- los problemas de inmatriculación no se solucionan antes mediante una gestión indirecta por expropiación que por una junta de compensación, siendo además que en este caso el adjudicatario de la primera sería el mayoritario de la segunda, por lo que esta circunstancia no determina la elección del primer sistema frente al segundo. Pero es que además, de las 961 parcelas catastrales, de las que sólo 203 están inscritas en el Registro de la Propiedad, hay 191 parcelas de titularidad desconocida y 681 han sido adquiridas por “Las Dehesillas de Cebreros SAU”. O sea, que la principal causa aludida para la elección del sistema de actuación deriva de la inmatriculación de las parcelas adquiridas por el citado promotor. Que las parcelas de titularidad desconocida deban ser representadas por el Ministerio Fiscal, expropiarse y adscribirse a una junta de

compensación, figurar como litigiosas o no participar de las cargas, no debe suponer problema que preocupe al consistorio, ni mayor dificultad o plazo que los que tenga que resolver un concesionario de la expropiación. Esta argumentación no es admisible.

- Las diferencias con el Catastro aconsejarían más bien una gestión de titularidad no municipal, es decir, que la mayor complejidad, para un ayuntamiento tan pequeño, debería indicar la elección de un sistema diferente, como el de compensación, que se presenta en mi opinión como el más ajustado a derecho y respetuoso con los intereses de los propietarios, respetando la iniciativa privada.

Vemos por tanto la paupérrima argumentación del sistema elegido, cuya verdadera finalidad es que el propietario mayoritario no comparta los beneficios de la actuación con los minoritarios, con la connivencia de los responsables municipales.

Respecto a las relaciones con el concesionario de quienes solicitaran la liberación de la expropiación, según el Pliego de Condiciones del Concurso para elección de urbanizador y concesionario de la gestión de la expropiación, éste debe aceptar la liberación de quien lo solicite.

Ahora bien, su participación deberá acordarse entre ambos, para lo que será vital lo recogido en su oferta, en el proyecto de reparcelación, y en el convenio o contrato definitivo a perfeccionar entre urbanizador y Ayuntamiento.

No ha sido posible disponer de los primeros, por tanto, nos limitamos a hacer una propuesta derivada de un análisis propio del estudio económico financiero de la ordenación detallada de las NNUU y de los datos de la adjudicación del concurso.

Volviendo a la elección del sistema de ejecución por expropiación, donde debe figurar la más correcta argumentación del sistema de actuación elegido es en los Proyectos de Actuación, que es donde se determina definitivamente, los cuales no se han podido consultar hasta la fecha, pero suponemos que será similar, y por supuesto, seguirá sin adaptarse a las condiciones recogidas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

También se alegan otras razones, todas subjetivas y muy discutibles, sobre la necesidad de costear obras exteriores (sistemas generales adscritos). Según el letrado consultado por el Ayuntamiento, se deben costear por la administración y ésta no puede hacerlo sino mediante atribución al concesionario de la expropiación como pago del canon concesional. Absolutamente en desacuerdo con esa argumentación, pues estos sistemas son necesarios únicamente en caso de desarrollar esta actuación, su coste debe ser asumido por el urbanizador o concesionario, ya sea éste gestor de la expropiación ó junta de compensación. El sistema elegido no puede modificar el Proyecto de Urbanización ni las dotaciones necesarias.

2.- LA CONVOCATORIA DEL CONCURSO CON ANTERIORIDAD A LA APROBACION DEFINITIVA DE LAS NORMAS URBANISTICAS Y DEL PROYECTO DE ACTUACION

El 26 de febrero de 2008, el ayuntamiento anuncia el concurso para la selección de urbanizador y otorgamiento de la concesión de la gestión, desarrollo y ejecución por el sistema de expropiación de los Proyectos de Actuación y de Reparcelación de los sectores SUD D-1 y SUD R-10.

Previamente ha solicitado informes jurídicos respecto a las consecuencias de proceder al concurso con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas.

El Pliego de Cláusulas Administrativas del concurso, establece las siguientes previsiones:

- El concesionario adquirirá la condición de urbanizador para la elaboración, gestión, desarrollo y ejecución por el sistema de expropiación de los Proyectos de Actuación.
- Deberá ejecutar además otras dotaciones urbanísticas públicas vinculadas a la actuación a desarrollar.
- Deberá redactar los Proyectos de Tasación Conjunta y de Reparcelación, para su aprobación definitiva por el Ayuntamiento, una vez aprobadas definitivamente las Normas Urbanísticas Municipales.
- La adjudicación de la concesión quedará condicionada suspensivamente a la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales.

Esta última condición, deja sin efecto hasta ese momento la efectividad de la concesión, y por tanto, el comienzo efectivo de la ejecución de la expropiación. Igualmente quedarán sin efecto las aprobaciones de los Proyectos de Actuación, por lo que no se ha producido la causa expropriandi de utilidad pública que legitime la expropiación.

Y puesto que esa aprobación definitiva de los proyectos no tiene efecto hasta la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales, ¿está legitimado el ayuntamiento para otorgar la concesión?

El art. 281.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece:

Art. 281.3. *Además de los efectos citados en el artículo 252, la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación implica la elección del sistema de expropiación y otorga la condición de urbanizador a la Administración expropiante. Asimismo, la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto produce los efectos citados en el artículo 184, en cuanto no se deriven del planeamiento urbanístico previamente aprobado.*

Por tanto, es la aprobación definitiva de los proyectos la que otorga la condición de urbanizador al adjudicatario. Este no adquiere tal condición hasta que no se produzca esta

aprobación definitiva. Y esta no podrá producirse hasta la aprobación definitiva del planeamiento de detalle que lo recoja, en este caso las Normas Urbanísticas Municipales. Hasta ese momento, no puede por tanto, y así debe recogerlo el pliego, dar comienzo la ejecución de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión.

Por último, aunque la legislación autonómica de Castilla y León prevea únicamente la tramitación simultánea de las Normas Urbanísticas Municipales y de los proyectos de Actuación, no se prohíbe de forma expresa la posibilidad de convocar el concurso ó adjudicarlo. Por supuesto que sus efectos estarán condicionados a la aprobación definitiva de los anteriores, por lo que el concesionario no podría actuar más que en determinadas obligaciones (redacción de los proyectos de tasación conjunta y de reparcelación) que no supongan ejecución material de los proyectos.

En esa idea, el Reglamento de Urbanismo (Art. 281.1) permite, por ejemplo, el envío de hojas de aprecio con la notificación de la aprobación inicial de los proyectos de Actuación, a fin de que éstos puedan formular observaciones y reclamaciones, pero no será hasta la notificación de la aprobación definitiva de los Proyectos (Art 281.2), cuando se deba dar traslado de la valoración de la otra parte para determinar el justiprecio por el Tribunal de Valoración, pues hasta entonces no se ha producido el acuerdo de necesidad de expropiación.

Se reproducen ambos a continuación:

Art. 281.

1. En el sistema de expropiación el Proyecto de Actuación se aprueba y se modifica según lo dispuesto en el artículo 251. En particular, con la notificación del acuerdo de aprobación inicial a los propietarios debe acompañarse su hoja de aprecio, a fin de que puedan formular observaciones y reclamaciones sobre la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

2. Una vez notificada la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, si los interesados, dentro de los veinte días siguientes a la misma manifiestan por escrito su disconformidad con la valoración contenida en su hoja de aprecio, la Administración expropiante debe trasladar el expediente a la Comisión Territorial de Valoración para la fijación del justiprecio conforme a los criterios de valoración establecidos en la legislación del Estado. En otro caso, el silencio del interesado se considera como aceptación de la valoración prevista en el Proyecto de Actuación, entendiéndose determinado definitivamente el justiprecio.

CONCLUSIONES

Nos encontramos pues ante un caso en que la administración local ha pretendido adelantar al límite de la legalidad sus decisiones, realizando actos administrativos condicionados suspensivamente la firmeza de esos actos a la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas.

De esta forma se adelantan al momento en que dichas actuaciones deban realizarse, quizá por si en ese momento fueran otros los representantes populares, pues están tramitando la inclusión en las normas en tramitación, la redacción de los proyectos de actuación, la licitación y adjudicación de la concesión de urbanizador y gestor de la expropiación, sobre unos terrenos calificados como rústicos en el planeamiento vigente, mediante sistema de expropiación con una leve argumentación que deja indefensos a sus propietarios, en el que un poderoso promotor inmobiliario se ha empeñado en desarrollar, en un entorno de importante valor rural y natural, un campo de golf asociado a 2.500 viviendas residenciales (casualmente, ha resultado adjudicatario)

La legislación urbanística permite estos adelantos en la toma de decisiones, pero recordemos los objetivos con los que iniciábamos este trabajo y que deben guiar las administraciones públicas:

Artículo 4. Actividad urbanística pública.

En aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, la actividad urbanística pública se orientará a la consecución de los siguientes objetivos:

- a. Asegurar que el uso del suelo se realice conforme al interés general, en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico.*
- b. Establecer una ordenación urbanística para los Municipios de Castilla y León que favorezca su desarrollo equilibrado y sostenible, la calidad de vida y la cohesión social de la población, la protección del medio ambiente y del patrimonio natural y cultural, y especialmente la consecución del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna.*
- c. Garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública, así como el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de cualquier forma de actividad urbanística.*
- d. Promover la ejecución coordinada de las competencias administrativas legalmente atribuidas para la gestión de los intereses públicos, tanto de ámbito sectorial como local, que requieran la ordenación, la transformación, la conservación o el uso del suelo.*

Concretemos las mayores irregularidades que se han cometido:

El Sistema de ejecución por Expropiación no se puede aplicar según el Reglamento de urbanismo: la elección definitiva del sistema de ejecución se produce con la aprobación definitiva de los programas de actuación (planeamiento de desarrollo). En este caso, al incorporarse estos a la tramitación de las NNUU, una vez que estas se aprueben definitivamente por el órgano comunitario competente. La elección del sistema no se adapta a lo especificado en el Reglamento de Urbanismo de la Comunidad, pues no se dan las circunstancias para su elección y además la justificación dada para ello carece de la más mínima sustentación (urgencia y necesidad, inmatriculaciones y atomización de fincas). Se puede seguir alegando y una vez tome firmeza la el acto administrativo que lo determina, recurrir por la vía contencioso administrativa.

No se puede iniciar el expediente expropiatorio al no existir aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento, en este caso las NNUU por contener la ordenación detallada, pues la publicación de esta aprobación definitiva es la que implica la necesidad de ocupación y declaración de utilidad pública o interés social. Mientras tanto, no se puede iniciar el procedimiento y la publicación de bienes y derechos afectados y envío de hojas de valoración a los afectados no se corresponde con los referidos en la Ley de Expropiación forzosa, y deberán repetirse una vez iniciado el procedimiento expropiatorio.

Además de la expropiación, deberá incluirse la indemnización de la facultad de urbanizar de los propietarios, al estar sujetos a lo establecido en el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008, por tratarse de propietarios de una actuación de nueva urbanización, incluidos en un ámbito delimitado en los que se darán los requisitos para iniciar la actuación o para expropiar, y a quienes el acto que motiva la valoración les impide el ejercicio de dicha facultad, ni se ha debido a su incumplimiento del deber de urbanizar.

La adjudicación del concurso de urbanizador y concesionario, cediendo la totalidad de los terrenos expropiados, supone un agravio injustificado por las altas plusvalías que se le permite obtener, renunciando el ayuntamiento en una mayor participación sobre los mismos, e impidiendo que tampoco los propietarios puedan tener acceso a los mismos, pese al derecho reconocido a los propietarios en todas la legislación urbanística española.

La aprobación de todos los actos administrativos llevados a cabo por la administración, considerados como actos de trámite, y condicionados suspensivamente a la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas, supone una peligrosa táctica de actuación, pues se legitiman actuaciones presentes sobre la futura aprobación de la Norma que las sustenta, y sin la cual no podrían realizarse. Así además se corre el riesgo de pasar la línea de los actos de planeamiento e iniciar los de ejecución, siendo que éstos en ningún caso pueden adelantarse al momento en que sean legítimos.

Según el pliego del concurso de adjudicador, éste deberá aceptar la liberación de la expropiación de los propietarios que lo soliciten. El pago justo que les correspondería, según las valoraciones propias anteriores, es de más de VEINTE veces el ofrecido para su expropiación.

Getafe, a catorce de noviembre de dos mil ocho.

Fdo. Rafael Rubio Albert

ANEJOS (por orden cronológico)

- Normas Urbanísticas Municipales de Cebreros. Volumen V. Anexo. ORDENACION PORMENORIZADA SECTORES SUD R10 Y DUD D1. Arnaiz Consultores,S.L. Julio 2004
- Convenio Urbanístico de 13 de septiembre de 2005
- Anuncio relativo a la Aprobación Inicial de las Normas Urbanísticas Municipales de Cebreros. B.O.C. y L. nº 74 de 17 de abril de 2006
- Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares del concurso público para selección del urbanizador y otorgamiento de la concesión de la gestión, desarrollo y ejecución por el sistema de expropiación de los Proyectos de Actuación de las unidades de actuación de los ámbitos de suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada SUD D-1 y SUR R-10. Diciembre 2007
- Providencia de la Alcaldía solicitando informes técnicos y jurídicos sobre los proyectos de actuación de los sectores SUD R10 y DUD D1 del 17 de diciembre de 2007
- Informe sobre la elección del sistema de gestión por expropiación y la anticipación del concurso de concesión con anterioridad a la aprobación de las normas urbanísticas municipales, solicitado por el alcalde el 30 de noviembre de 2007. Alfredo Gallego Anabitarte. Diciembre 2007
- Informe del asesor urbanístico F. Javier Tejedor Cubo sobre la elección del sistema de gestión por expropiación y la anticipación del concurso de concesión con anterioridad a la aprobación de las normas urbanísticas municipales. 10 de enero de 2008
- Informe del Secretario Municipal sobre la elección del sistema de gestión por expropiación y la anticipación del concurso de concesión con anterioridad a la aprobación de las normas urbanísticas municipales. 11 de enero de 2008.
- Informe del arquitecto municipal de conformidad con la valoración del 10% de cesión municipal. 15 de enero de 2008.
- Propuesta del alcalde al Pleno, vistos los informes jurídicos, para Aprobación de los PAUs, condicionado a la aportación por el adjudicatario de Proyecto de Tasación Conjunta, Proyecto de Reparcelación y otras, suspender la publicación del presente acuerdo, el periodo de información pública y la notificación a los afectados hasta la ratificación del acuerdo por el Pleno, aprobar el pliego administrativo y convocar concurso para urbanizador y concesión de la gestión (estando la adjudicación de la misma condicionada suspensivamente a la aprobación definitiva de las NNUU). Ayuntamiento de Cebreros, 15 de enero de 2008
- Anuncio del ayuntamiento de Cebreros sobre el Concurso para la selección de urbanizador y otorgamiento de la concesión de la gestión, desarrollo y ejecución por el

sistema de expropiación de los Proyectos de Actuación y de Reparcelación de los sectores SUD D-1 y SUD R-10. BOE núm. 49 de 26 de febrero de 2008

- Acta de apertura de las proposiciones presentadas al concurso para la selección de urbanizador y otorgamiento de la concesión de la gestión, desarrollo y ejecución por el sistema de expropiación de los Proyectos de Actuación y de Reparcelación de los sectores SUD D-1 y SUD R-10, en la que se solicitan informe técnico del arquitecto municipal, del asesor urbanístico y del Secretario municipal, aplazando a una nueva sesión a celebrar el 17 de abril. Ayuntamiento de Cebreros. 8 de abril de 2008
- Acta de la Mesa de Contratación por la que se propone la adjudicación del concurso para la selección de urbanizador y otorgamiento de la concesión de la gestión, desarrollo y ejecución por el sistema de expropiación de los Proyectos de Actuación y de Reparcelación de los sectores SUD D-1 y SUD R-10 de Cebreros. Ayuntamiento de Cebreros. 17 de abril de 2008
- Informe del Secretario-Interventor del Ayuntamiento, de conformidad con la Providencia de Alcaldía de 17 de diciembre de 2007, respecto a la competencia para aprobación de los Proyectos de Actuación y adjudicación del Concurso. 17 de abril de 2008
- Notificación del Ayuntamiento a un afectado del acuerdo en pleno del 22 de abril de Ratificación de la aprobación inicial (de 18 de enero) de los Proyectos de Actuación de los sectores SUD D-1 y SUD R-10, una vez presentados por el adjudicatario el Proyecto de Tasación Conjunta y el Proyecto de Reparcelación. Se inicia un periodo de información pública y se acompaña hoja de aprecio. 8 de mayo de 2008
- Certificado del Secretario del ayuntamiento que el Pleno del ayuntamiento del 21 de abril de 2008 acordó: la adjudicación del concurso, condicionado suspensivamente a la aprobación definitiva de las Normas urbanísticas y de los Proyectos de Actuación, y notificación al adjudicatario para la firma del contrato en 30 días naturales desde la notificación. 13 de mayo de 2008
- Anuncio Relación Concreta e Individualizada de Bienes y Derechos contenida en los Proyectos de Actuación y de Reparcelación de los sectores SUD D-1 y SUD R-10 de las Normas urbanísticas Municipales de Cebreros. Boletín Oficial de la Provincia de Ávila de 21 de mayo de 2008
- Anuncio relativo a la adjudicación del Concurso para la selección de urbanizador y otorgamiento de la concesión de la gestión, desarrollo y ejecución por el sistema de expropiación de los Proyectos de Actuación y de Reparcelación de los sectores SUD D-1 y SUD R-10 de Cebreros. B.O.C. y L. núm. 96 de 21 de mayo de 2008
- Anuncio relativo a la Adjudicación del concurso para selección de urbanizador y otorgamiento de la concesión de la gestión, desarrollo y ejecución por el sistema de expropiación de los Proyectos de Actuación y de Reparcelación de los sectores SUD

D-1 y SUD R-10 de Cebreros. Boletín Oficial de la Provincia de Ávila de 26 de mayo de 2008

- 9 de septiembre de 2008. Ayuntamiento de Cebreros. Resolución de alegaciones a las NNUU y aprobación inicial de los Proyectos de Actuación, incorporación de los citados proyectos al procedimiento de tramitación de las NNUU, aprobación provisional de las NNUU.
- 11 de septiembre de 2008. Ayuntamiento de Cebreros. Contestación a las alegaciones a los Proyectos de Actuación y relación concreta e individualizada contenida en los mismos y en la convocatoria y adjudicación del concurso para urbanizador.
- 24 de septiembre de 2008. B.O.C y L. Nº 185 Anuncio del acuerdo del Pleno municipal de aprobación provisional de las NNUU

Normativa aplicada

Legislación Estatal

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.
- Ley de suelo (Ley 8/2007, de 28 de mayo)
- Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

Legislación Autonómica

- [Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo](#) de Castilla y León, con las modificaciones introducidas por
 - i) la [Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999](#);
 - ii) la [Ley 21/2002, de 27 de diciembre, de Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas](#); y
 - iii) la [Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas](#).
 - iv) la [Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo](#).
- [Decreto 22/2004, de 29 de enero, que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León](#).