

PROYECTO DE ACTUACIÓN POR EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE SURD SA-4, SAN ANDRES DE ALMARZA, DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ALMARZA (Soria)

JUNTA COMPENSACIÓN SURD SA-4, SAN ANDRES.

ANA M^a SANZ VEGA, Abogado
JOSÉ RAMÓN SAINZ MAGAÑA, Arquitecto

INDICE

1. CONSIDERACIONES PREVIAS.....	3
2. OBJETO.....	3
3. ANTECEDENTES.....	4
4. OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.	4
5. ACTUACIONES INTEGRADAS. CONCEPTO Y DESARROLLO. GESTIÓN.	5
6. PROYECTOS DE ACTUACIÓN. DEFINICIÓN, ELABORACIÓN Y APROBACIÓN	6
7. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIÓN.....	7
8. SISTEMA DE ACTUACIÓN DE COMPENSACIÓN. ELECCIÓN, CARACTERÍSTICAS Y ESPECIALIDADES.....	7
9. DISPOSICIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA SOBRE LAS UNIDADES DE ACTUACION.....	8
10. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR SURD SA-4.....	9
11. ORDENACIÓN.....	12
12. DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION.....	13
13. SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO.....	13
14. URBANIZADOR PROPUESTO.....	13
15. IDENTIFICACION DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD.....	14
15.1 SEGREGACION DE DOS PARCELAS.....	14
15.2 DESCRIPCION DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD.....	20
16. RELACION DE PROPIETARIOS.	25
17. OTROS INTERESADOS SOBRE LOS TERRENOS AFECTADOS.	25
18. DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DEL SECTOR.....	25
19. COEFICIENTES DE PARTICIPACIÓN.	26
20. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION SEGÚN LEGISLACION.....	27
21. APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE SEGÚN LAS CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR.....	29
22. CRITERIOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS INICIALES.....	29
23. DEFINICION DE DERECHOS.....	30
24. CRITERIOS DE ADJUDICACION.....	31
25. CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.....	38
26. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.....	38
27. DIFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO.....	40
28. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.	40
29. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	41
30. GARANTÍAS DE DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN.	41
31. CONSTRUCCIONES EXISTENTES.....	42
32. CRITERIOS DE VALORACION DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES O INSTALACIONES QUE DEBAN SER DESTRUIDAS O DEMOLIDAS.....	43
33. VALORACION INDEMNIZACIONES.....	43
33.1. CRITERIOS DE VALORACIÓN.....	43
33.2. VALOR DE REPOSICIÓN.....	44
33.3. VALOR UNITARIO DE INDEMNIZACION E INDEMNIZACIONES.....	44

34. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.....	45
34.1. BASES LEGALES.....	45
35. CUENTA LIQUIDACIÓN INDIVIDUAL.....	46
36. COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS.....	48
37. DETERMINACIONES BÁSICAS DE URBANIZACIÓN.....	49
37.1. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS MÍNIMAS QUE DEBE CUMPLIR EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.....	49
37.2. ESTIMACION JUSTIFICADA DEL IMPORTE TOTAL DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN.....	52

ANEXOS

- 1.- ESCRITURA DE CONSTITUCION DE JUNTA DE COMPENSACION
- 2.- REPRESENTACION GRAFICA APORTADAS O DE ORIGEN
- 3.- FICHAS DE PARCELAS RESULTANTES Y REPRESENTACION GRAFICA
- 4.- PLANOS:
 - PA 1. SITUACION
 - PA 2: DETERMINACIONES DE LAS NORMANS URBANISTICAS
 - PA 3: PLANO INFORMACION CATASTRO
 - PA 4: TOPOGRAFICO
 - PA 5: ESTRUCTIRA DE LA PROPIEDAD
 - PA 6: USOS PORMENORIZADOS
 - PA 7: AREA DE MOVIMIENTO
 - PA 8: COTAS REPLANTEO
 - PA 9: SUPERFICIES PARCELAS RESULTANTES
 - PA 10: ADJUDICACION PARCELAS
 - PA 11: SUPERPOSICION DE PARCELAS APORTADAS Y PARCELAS RESULTANTES

1. CONSIDERACIONES PREVIAS

El presente documento de Proyecto de Actuación con determinaciones completas de Reparcelación y Urbanización de la Unidad SURD SA-4, de la localidad de San Andrés de Almarza, municipio Almarza, (Soria), se redacta por encargo de la Junta de Compensación denominada JUNTA DE COMPENSACION DEL SURD SA-4 SAN ANDRES.

Dicha Junta de Compensación fue constituida en escritura de 24/01/2013 ante el Notario de Soria DON JOSE MANUEL BENEITEZ BERNAVE, al número 146 de su protocolo, dentro del plazo de un mes desde la publicación en el BOCyL de 28/12/2012 el acuerdo del Ayuntamiento de Almarza de aprobación definitiva de Estatutos redactado para dicha Junta de Compensación.

Se acompaña al presente documento, como Anexo I, copia de la escritura de Constitución de la Junta de Compensación SUDR, SA-4, SAN ANDRES en el que además constan el resto de datos identificativos de la Entidad. Dicha escritura está en fase de inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Junta de Castilla y León, momento hasta el cual no obtiene de la Delegación de Hacienda el correspondiente NIF definitivo.

La elaboración y confección del Proyecto de Reparcelación ha sido obra de Doña Ana M^a Sanz Vega, Letrado en ejercicio del Ilustre Colegio de Abogados de Soria, colegiada n^o 475 y D. José Ramón Sainz Magaña, Arquitecto colegiado n^o 377 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León, demarcación de Soria.

El Proyecto de Urbanización ha sido elaborado por el citado Arquitecto.

2. OBJETO

El presente Proyecto de Actuación se redacta como instrumento de gestión urbanística para el desarrollo de la Unidad de SURD SA-4 de Suelo Urbanizable de la Normas Urbanísticas Municipales de Almarza, (Soria).

Como tal instrumento de gestión urbanística tiene por objeto establecer las bases técnicas y económicas de la actuación integrada que constituye la Unidad del Sector SURD SA-4.

Para ello el presente documento incorpora, en aplicación del Art. 240 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las determinaciones completas de Reparcelación y las determinaciones completas de Urbanización (en documento anejo) del ámbito del Sector SURD SA-4.

3. ANTECEDENTES.

Las parcelas objeto de este documento se encuentra dentro de la localidad de San Andrés de Almarza, perteneciente al término municipal de Almarza.

El planeamiento municipal vigente de aplicación viene regulado por la figura de planeamiento general denominada NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ALMARZA (NUM) y Plan Parcial del SURD SA-4

Dichos documentos fueron aprobados definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 26 de Febrero de 2009 y 27 de Septiembre de 2012 y publicados en el BOCYL de 3 de Septiembre de 2009 y el 22 de Noviembre de 2012

Conforme a dicho instrumento las parcelas se encuentran clasificadas como Suelo Urbanizable estando incluidas en el Sector SURD SA-4 de las NUM

4. OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

La vigente Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que la desarrolla, establecen el régimen de suelo aplicable al terreno que nos afecta.

Las NUM, sobre las que se plantea el presente proyecto de Actuación, establece el planeamiento general municipal, por lo que, al estar incluido en un sector de Suelo Urbanizable, el régimen aplicable será el regulado en dicha normativa.

El Suelo Urbanizable, según define la propia Ley, en su Art. 13 es aquél que está constituido por los terrenos en los que, su transformación en suelo urbano sea justificable a la vista de la demanda de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos y sean colindantes con el suelo urbano de un núcleo de población.

Para este tipo de suelo, por tanto, la legislación autonómica considera como elemento sustancial la necesidad de que produzca un proceso de equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

Este proceso requiere como paso previo e ineludible que se encuentre establecida la ordenación detallada para el sector, como establece claramente la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León en el Art. 74.2 entre otros.

En el Suelo Urbanizable, la Ordenación detallada puede ser establecida por un instrumento específico de Planeamiento de Desarrollo, como es el Plan Parcial, o bien, serlo por un instrumento de planeamiento general como son las Normas Urbanísticas Municipales las cuales, potestativamente, puede establecer dicha Ordenación Detallada para los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y suelo Urbanizable.

En nuestro caso, las NUM establecen la calificación, regulación detallada de usos y tipologías, y definen los sistemas locales así como las condiciones, características y parámetros de la urbanización y la edificación para el Sector SURD SA-4. En el Plan Parcial se delimitan las zonas de reserva para el conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio del ámbito delimitado, como son los viarios, los espacios libres públicos y los equipamientos grafiados en la susodicha documentación.

Nos encontramos, pues, con un Sector de Suelo Urbanizable según lo establecido por la Ley 5/99 y por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, delimitando un único ámbito de gestión (Unidad de Actuación) y con la ordenación detallada establecida por un instrumento de planeamiento de desarrollo, requisito que, de acuerdo con el Art. 74.2 de la LUCYL, habilita la presentación del presente Proyecto de Actuación.

5. ACTUACIONES INTEGRADAS. CONCEPTO Y DESARROLLO. GESTIÓN.

Como se dijo anteriormente la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León considera como suelo Urbanizable aquel terreno que su transformación en suelo urbano sea justificable a la vista de la demanda de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos y sean colindantes con el suelo urbano de un núcleo de población.

El desarrollo de estos terrenos se realiza mediante las denominadas Actuaciones Integradas, éstas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar cumpliendo los deberes urbanísticos exigidos al efecto por el RUCYL, es decir:

- Costear la totalidad de los gastos de urbanización.
- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas, así como el suelo para materializar el exceso de aprovechamiento correspondiente a los propietarios, ya urbanizados.

- Equidistribuir equitativamente los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

En lo concerniente a la Gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada siendo la propia aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, la que habilite la presentación de iniciativas para desarrollar la actuación mediante alguno de los sistemas regulado en la legislación urbanística.

Con las especialidades señaladas en cada sistema de actuación el urbanizador será el responsable de ejecutar la actuación asumiendo las obligaciones establecidas en el Proyecto de Actuación, elaborando los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización cuando no estén incluidos en aquél y financiando los gastos de urbanización que procedan, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.

Una vez 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 los Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento conforme a lo establecido en el Art. 75 y siguientes de la Ley y los correspondientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por quienes habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga.

6. PROYECTOS DE ACTUACIÓN. DEFINICIÓN, ELABORACIÓN Y APROBACIÓN.

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, ni tampoco podrán modificar las determinaciones del mismo que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos.

Sin perjuicio de las especialidades de cada sistema de actuación los proyectos de actuación contendrán lo especificado en el Art. 240 y siguientes del RUCYL.

En lo concerniente a la elaboración de los Proyectos de Actuación podrán ser elaborados por el Ayuntamiento, por cualquier otra Administración pública o por los particulares. El Ayuntamiento podrá autorizar la ocupación temporal de los terrenos para obtener información, conforme a la legislación expropiatoria.

Los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, asimismo los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse por separado, siguiendo el procedimiento establecido en 251 y siguientes del Reglamento.

7. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIÓN.

La aprobación del Proyecto de Actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en el Proyecto de Actuación, así como en los Proyectos de Reparcelación y Urbanización cuando éstos no se contuvieran en el primero.

Además de lo establecido en la legislación del Estado en cuanto a extinción de derechos reales y cargas constituidos sobre las fincas originales y exenciones fiscales para la adjudicación de nuevas fincas, la aprobación del Proyecto de Actuación, cuando contenga la reparcelación producirá los siguientes efectos inmediatos, que en el caso contrario se derivarán de la ulterior aprobación del Proyecto de Reparcelación correspondiente:

a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo en su caso.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las nuevas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y el pago de los gastos inherentes del sistema de actuación correspondiente.

8. SISTEMA DE ACTUACIÓN DE COMPENSACIÓN. ELECCIÓN, CARACTERÍSTICAS Y ESPECIALIDADES.

El sistema de Compensación se regula en el Art. 80 y ss. de la LUCYL, y Art. 260 y ss. del RUCYL. El sistema tiene por objeto la gestión urbanística de una unidad 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, una vez constituidos en Junta de Compensación. En este caso, se constituyó la Junta de Compensación siendo miembros constituyentes el 100% de los propietarios, previa aprobación por el Ayuntamiento de Almarza de los Estatutos, según consta acuerdo de Pleno celebrado el 29/11/2012. Esta Junta de Compensación desarrolla el proyecto de actuación, con las determinaciones completas de reparcelación y urbanización, en virtud de lo dispuesto en el Art. 260.1a del reglamento.

Con el sistema de Compensación además de lo establecido en el artículo 75 de la Ley 5/99 y Art. 240 y 249 del RUCYL, se aplicarán las siguientes reglas:

- Se podrá efectuar una reserva de terrenos edificables a fin de sufragar total o parcialmente con su aprovechamiento los gastos de urbanización previstos, así como para hacer frente en la liquidación a eventuales desajustes entre gastos previstos y reales o cambios en las valoraciones.

- Asimismo el proyecto de actuación podrá imponer cánones o garantías de urbanización sin necesidad de un procedimiento separado.

9. DISPOSICIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES SOBRE LAS UNIDADES DE ACTUACION.

Las NUM. de Almarza establecen que el suelo clasificado como urbanizable, reflejado en los planos de Calificación a escala 1:1.000, queda dividido en sectores, descritos de forma individualizada en las correspondientes fichas. En éstas se expresan los parámetros de Ordenación General y sus condiciones de ordenación detallada.

En concreto, el sector SURD SA-4 se define en su correspondiente ficha de la NUM. Se adjunta al final de esta apartado la ficha de las NUM del SURD SA 4 en la cual se reflejan los parámetros de ordenación señalados anteriormente.

Como se aprecia, la ficha establece los parámetros de edificabilidad y usos, estableciendo un aprovechamiento medio máximo de 0,35 m²/m² y una densidad máxima de 5000 m²/Ha.

Se delimitan, también, los espacios libres y los tramos viarios definidos.

Por otra parte, como ya se ha comentado, la ficha del SURD SA-4 fija entre otras las siguientes determinaciones:

SUPERFICIE SURD SA 4: 10.835,02 m2
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS: 758,45 m2
EQUIPAMIENTOS:758,45 M2
Coeficiente de ponderación de usos no se establece
Suma total de aprovechamiento lucrativo 3792,25 m2

No obstante en la aprobación definitiva del Plan Parcial y debido a una modificación de La Ley de Urbanismo de Castilla y León posterior a la aprobación de las NUM las cesiones obligatorias de ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS y EQUIPAMIENTOS pasan de 20m2/m2 edificable a 15m2/m2 edificable, según se adjunta en la ficha corregida y dada una pequeña diferencia de superficie comprobada tras el levantamiento topográfico del Plan Parcial aprobado, por lo que los parámetros definitivos son:

SUPERFICIE SURD SA 4: 10.895,58 m2
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS: 572,01 m2
EQUIPAMIENTOS:572,01 M2
Coeficiente de ponderación de usos no se establece
Suma total de aprovechamiento lucrativo 3.813,45 m2

Para el cumplimiento de estas prescripciones se deberá remitir el proyecto de urbanización incluido en este proyecto de actuación a las dos administraciones para su informe y aprobación, si procede.

10. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR SURD SA-4.

El Sector objeto de este Proyecto de Actuación se encuentra dentro del término municipal de Almarza, localidad de San Andrés, colindante con el casco urbano.

De acuerdo con la ficha incluida en las NUM el sector tiene una superficie de 10.835,02 m2. Según medición topográfica reciente, la superficie real es de 10.895,58 m2,

Se trata, por tanto, de un suelo clasificado como Urbanizable por las Normas Urbanísticas Municipales que cuenta con ordenación detallada aprobada mediante Plan Parcial, faltando para completar su desarrollo de la documentación de gestión precisa, en este caso, Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación y de urbanización.

EL sector tiene forma poligonal irregular y linda al Norte con fincas 5427 y 5421 del polígono 12 de Almarza, al Sur con carretera Almarza a San Andrés, al Este con finca 5373 y al Oeste con calle La Cerca

El sector inicialmente está formado por 4 parcelas. La ordenación aprobada por el Plan Parcial pretende la incorporación a la población, en condiciones de completa integración, de un sector residencial que extiende el núcleo urbano consolidado.

El criterio de localización de zonas se ha articulado sobre la estructura viaria que conforma en U el sector, ubicando al sur la zona de espacios libres públicos en vinculación con el equipamiento y una zona de aparcamiento público.

Se ha incrementado el mínimo exigible en reglamento para espacios libres públicos, al crear un recorrido peatonal tangencial a esta zona sur.

Topográficamente, el sector presenta desniveles prácticamente inapreciables y no presenta otras alteraciones reseñables.

Determinaciones del Plan Parcial en correspondencia con las Normas Urbanísticas Municipales.

LOCALIDAD San Andrés	EN NORMATIVA URBANÍSTICA	LOCALIDAD San Andrés
FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO		FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
1. Características		1. Características
Superficie bruta	10.835,02 M2	Superficie bruta
Uso característico	RESIDENCIAL	Uso predominante
2. Cesiones obligatorias y gratuitas y reservas de suelo		2. Cesiones obligatorias y reservas de suelo
Viario	El fijado en el Plan Parcial que mantendrá como vinculante el fijado en la Normas	Viario
Espacios libres públicos (□20 m□/100 m□ construibles. Art.44 LUCyL/99)	MINIMO 758,45 M2	Espacios libres públicos (□□□ m□/100 m□ construibles, 5% Sup Sector . Art.128 RUCyL/09)
Reserva suelo equipamientos (□20 m□/100 m□ construibles. Art.44 LUCyL/99)	MINIMO 758,45 M2	Reserva suelo equipamientos (15 m□/100 m□ construibles, 5% Sup Sector. Art.128 RUCyL/09)
Reserva suelo aparcamientos (□1 plaza/100 m□ construibles. Art.44 LUCyL/99)	38 PLAZAS –MINIMO 380 M2	Reserva suelo aparcamientos (□1 plaza/100 m□ construibles. Art.128 RUCyL/09)
3. Aprovechamientos		3. Aprovechamientos
Nº máximo de viviendas	25 VIV /HA	Nº máximo de viviendas
Densidad bruta de la edificación	0.35 m2/m2	Densidad bruta de la edificación
Aprovechamiento lucrativo total	3.792,25 M2	Aprovechamiento lucrativo total
Aprovechamiento Medio	0.35 m2/m2	Aprovechamiento Medio
Aprovechamiento apropiable	3.413,03 m2 (90 % A.M)	Aprovechamiento apropiable
Aprovechamiento no apropiable	379,22 M2 (10 % A.M)	Aprovechamiento no apropiable
4. Sistema de Actuación Propuesto		4. Sistema de Actuación Propuesto
Sistema de Compensación		Sistema de Compensación
5. Condiciones particulares		5. Condiciones particulares
Las condiciones generales dimensionales, higiénicas, estéticas y de seguridad se fijaran en le correspondiente Plan Parcial. No obstante, se establece una tipología de la edificación aislada o adosada, según zonificación que establezca el P.P., permitiéndose la pareada en las mismas condiciones que las especificadas para la Zona de Ordenanza " Ampliación de Casco " Nivel 1		Tipología de la edificación aislada o adosada, según zonificación que establezca el P.P., permitiéndose la pareada .
Será obligatoria y a cargo de los propietarios garantizar el abastecimiento así como la depuración de los vertidos. Las redes cumplirán con lo dispuesto en el Capitulo Quinto del Título Quinto de estas Ordenanzas-		Será obligatoria y a cargo de los propietarios garantizar el abastecimiento así como la depuración de los vertidos. Las redes cumplirán con lo dispuesto en el Capitulo Quinto del Título Quinto de estas Ordenanzas-

11. ORDENACIÓN

La ordenación del Sector se ajusta a la ordenación recogida en el Estudio de Detalle aprobado, con los ajustes necesarios a la realidad topográfica del sector, tanto en los planos de Ordenación como en la correspondiente ficha.

La ordenación, como se ha descrito someramente en el apartado anterior, parte de la definición de la estructura viaria que conforma en U el sector, ubicando al sur la zona de espacios libres públicos en vinculación con el equipamiento y una zona de aparcamiento público.

Se ha incrementado el mínimo exigible en reglamento para espacios libres públicos, al crear un recorrido peatonal tangencial a esta zona sur.

Con estas determinaciones se procede a realizar una ordenación pormenorizada de la edificabilidad permitida por el PGOU mediante manzanas y viales ajustadas a la parcela mínima prevista por el planeamiento para la ordenanza mayoritaria del sector: Vivienda en Hilera, pareada y aislada.

En la zona centro del sector se ubica la reserva obligatoria de viviendas sometidas a algún régimen de protección y la reserva de parcelas destinadas a equipamiento público y privado se sitúan al sur.

Los objetivos son, por tanto, la integración urbana de las piezas anteriormente descritas y la realización de una actuación dotacional necesaria, tanto para el ámbito considerado como para el resto del suelo urbano.

Así pues, tanto la disposición de la trama viaria como de las Reservas de espacios libres vienen determinadas por el Plan Parcial aprobado el 27/12/2012.

En el caso del sector que nos ocupa se ha producido un ajuste en cuanto a las superficies reales de las parcelas resultantes con respecto a las establecidas en las NUM, debido a la realización del levantamiento topográfico detallado de los terrenos.

Ante esta situación se opta en el presente Proyecto de Actuación por establecer las superficies reales, resultantes de aplicar sobre el levantamiento topográfico la ordenación establecida por el Estudio de Detalle, de acuerdo con lo señalado por el Art. 246.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Dichas superficies son las que se reflejan en el presente documento, tanto en el texto como en la documentación gráfica.

12. DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION.

El Plan Parcial aprobado establece, que el sector consta de una única etapa y una única unidad de actuación coincidente, por tanto, con la delimitación de éste.

El Sector como única Unidad de Actuación permite la ejecución de las determinaciones del planeamiento y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

Se establece, además, que el proyecto de Actuación Urbanística que gestione el Plan Parcial abarcará toda la Unidad de Actuación correspondiente a todo el Sector.

13. SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO

El Sistema de Actuación propuesto es el SISTEMA DE COMPENSACION.

La selección de este sistema de actuación, de entre los definidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se fundamenta en la 'necesidad' municipal de desarrollar el sector, creando suelo urbano en la localidad para facilitar el asentamiento de nuevos pobladores, implicando en ello a los propietarios de los terrenos

14. URBANIZADOR PROPUESTO

De acuerdo con el Art. 268 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la Junta de Compensación como entidad urbanística asume y desarrolla las funciones propias del urbanizador en este sistema de compensación, sin perjuicio que pueda nombrarse un urbanizador.

A los efectos de lo previsto en el art. 241 del Reglamento los datos del urbanizador son los de la Junta de Compensación del SURD SA-4 San Andrés, o quien se pueda designar por ésta.

15. IDENTIFICACION DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD

Se ha recabado la información CATASTRAL y REGISTRAL, si bien no existe ningún tipo de información registral al no estar inscritas en el Registro de la Propiedad las fincas incluidas en el SURD SA-4, por lo que no se dispone de certificaciones registrales sobre dominio y cargas de las fincas afectadas.

Sí se dispone de certificación descriptiva y gráfica del Catastro, las cuales constan incorporadas a la escritura de constitución de la Junta de Compensación que se adjunta al presente proyecto.

Para la determinación de las superficies se ha tenido en cuenta como valor fundamental la realidad física de los terrenos reflejada en el levantamiento topográfico realizado, de acuerdo con el Art. 246.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, conforme al cual 'si existe discrepancia entre los títulos y la realidad física de los terrenos, debe prevalecer ésta'.

En este apartado se hace referencia a los propietarios con sus fincas aportadas. Los datos de los propietarios se reflejan en diferentes cuadros resumen y en las fichas individuales diferenciadas por su titularidad o los metros que aportan al sector.

En este apartado recogemos una relación finca a finca, con un resumen de sus datos principales, tanto reales como jurídicos, y necesarios para los fines de este proyecto.

Sus datos y descripción son los que figuran en cuadro que se adjunta a continuación, y en las fichas que se contienen en el Anexo II

Las fincas 2 y 4 aportadas se ven afectadas parcialmente por el presente documento puesto que únicamente la parte considerada se encuentra incluida en el sector, mientras que el resto de la parcela 2 y 4 no lo están, por lo que es necesario proceder a su segregación antes de la descripción de las fincas incluidas en el SURD SA-4.

15.1 SEGREGACION DE DOS PARCELAS PARCIALMENTE AFECTADAS.

Como se ha comentado las parcelas 2 y 4 se encuentran afectadas parcialmente por el ámbito de la Unidad de Actuación Única del Sector SURD SA-4 y, por tanto, es necesario previamente a su inclusión en el sector la segregación de las mismas en dos partes.

Parcela 2: una parte, coincidente con la parte incluida en el sector de 910,51 m² y la otra con la parcela que queda excluida.

Se adjunta a continuación la ficha correspondiente a la segregación mencionada para que se proceda a su inscripción registral conforme al reglamento hipotecario.

Ficha de Información del Proyecto de Actuación del PLAN PARCIAL DEL SURD SA-4 SAN ANDRES DE SORIA, AYUNTAMIENTO DE ALMARZA:

UNIDAD DE ACTUACIÓN UNICA FINCA MATRIZ DE LA FINCA APORTADA 4

- Situación: Plan Parcial "SURD SA-4" NNUU Almarza, Soria.
- Referencia catastral: 42031A012053730000EL, parcela nº 5373 del polígono 12 de Almarza.
- Superficie total previa a la segregación: Según información catastral tiene 1580 m2.
- Superficie afectada al SURD SA-4, según medición topográfica reciente está afectada por 910,51 m2
- Titular adoptado: D^a ADELINA PEREZ JIMENEZ
- Título: Herencia de sus padres D ANGELA JIMENEZ ARRIBAS Y DON ANTONINO PEREZ LAGUNA autorizada el 27/02/2003 ante el Notario D. Javier Delgado Pérez Iñigo al nº de 803 de su protocolo.
- Cuota de propiedad: 100%
- Propietario N.I.F/C.I.F Domicilio
D^a ADELINA PEREZ JIMENEZ, con DNI 16.770.331-L, con domicilio en Sam Andrés, anejo de Almarza, El Medio 14, CP 42.169
Propietario según Catastro, la misma.
- Tabla de datos de inscripción en el Registro de la Propiedad: la citada parcela no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Afección fiscal liquidaciones complementarias.
- Edificaciones, construcciones, plantaciones, arrendamientos, etc: No existe, ni consta ningún tipo de edificación, construcción, plantación ni derecho de arrendamiento sobre la presente finca.

UNIDAD DE ACTUACIÓN UNICA FINCA APORTADA (**Resto B** de su matriz) 2.

- Número interno en informe y plano: 2
- Situación: Plan Parcial "SURD SA-4" NUM Almarza (Soria)
- Referencia catastral: Pendiente. Procede de la 42031A012053730000EL, parcela nº 5373 del polígono 12 de Almarza
- Titular adoptado: D^a ADELINA PEREZ JIMENEZ
- Título: por título de división, consecuencia de la aprobación del Proyecto de Actuación con Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial del Sector SURD SA 4 de NUM de Almarza, siendo su título de origen el de herencia de sus padres
- Cuota de propiedad: 100%
- Propietario N.I.F/C.I.F Domicilio
D^a ADELINA PEREZ JIMENEZ, con DNI 16.770.331-L, con domicilio en San Andrés, anejo de Almarza, El Medio 14, CP 42.169

- Propietario según Catastro, la misma.
- Propietario según Catastro, la misma
- Tabla de datos de inscripción en el Registro de la Propiedad: la citada parcela no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Descripción: Resto B, de la división de la de su procedencia. Parcela de terreno en San Andrés. Tiene una superficie de 910,51 metros cuadrados. Linda al Norte, con resto de su finca matriz, parte A; al Oeste con finca 5422; al Sur con parte B de la finca 5372 y al Este con resto finca 5374 y 5375.
- Cargas: Libre de cargas.
- Edificaciones, construcciones, plantaciones, arrendamientos, etc: No existe, ni consta ningún tipo de edificación, construcción, plantación ni derecho de arrendamiento sobre la presente finca.
- Dado que esta finca sólo se incluye parcialmente dentro del ámbito de la Unidad, y que como consecuencia de las actuaciones de reparcelación por compensación, la Finca Matriz quedaría dividida en dos fragmentos: se ha descrito anteriormente, como finca aportada 2, la parte resultante de la división de esta matriz, incluida en la Unidad de Actuación (resto B); quedando en consecuencia otro resto independiente (resto A) que pasa a describirse a continuación tras la descripción de la matriz.
- Se solicita del Señor/a Registrador/a de la Propiedad que proceda a realizar la inscripción de la finca anteriormente descrita con las rectificaciones oportunas en la que consta en el Registro de la Propiedad.
- Se incorpora ficha-plano individualizada de esta finca, cumpliendo así lo exigido por el RHU, por ser plano topográfico realizado por técnico competente

UNIDAD DE ACTUACIÓN UNICA **RESTO A** DE LA FINCA MATRIZ DE LA FINCA APORTADA

- Número interno en informe y plano: 2
- Situación: Plan Parcial "SURD SA-4" NUM Almarza (Soria)
- Referencia catastral: Pendiente. Procede de la 42031A012053730000EL, parcela nº 5373 del polígono 12 de Almarza
- Titular adoptado: D^a ADELINA PEREZ JIMENEZ
- Título: por título de división, consecuencia de la aprobación del Proyecto de Actuación con Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial del Sector SURD SA 4 de NUM de Almarza, siendo su título de origen el de herencia de sus padres
- Cuota de propiedad: 100%
- Propietario N.I.F/C.I.F Domicilio
- D^a ADELINA PEREZ JIMENEZ, con DNI 16.770.331-L, con domicilio en San Andrés, anejo de Almarza, El Medio 14, CP 42.169
- Propietario según Catastro, la misma.
- Tabla de datos de inscripción en el Registro de la Propiedad: la citada parcela no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad.

- Descripción: Resto A, de la división de la de su procedencia. Parcela de terreno en San Andrés. Tiene una superficie de 669,49 metros cuadrados. Linda al Norte, con finca 5392; al Oeste con finca 5422; al Sur con parte B de la finca 5373 y al Este con finca 5375.
- Cargas: Libre de cargas.
- Edificaciones, construcciones, plantaciones, arrendamientos, etc: No existe, ni consta ningún tipo de edificación, construcción, plantación ni derecho de arrendamiento sobre la presente finca.
- Dado que esta finca sólo se incluye parcialmente dentro del ámbito de la Unidad, y que como consecuencia de las actuaciones de reparcelación por compensación, la Finca Matriz quedaría dividida en dos fragmentos: se ha descrito anteriormente, como finca aportada 2, la parte resultante de la división de esta matriz, incluida en la Unidad de Actuación (resto B); quedando en consecuencia otro resto independiente (resto A) que pasa a describirse a continuación tras la descripción de la matriz.
- Se solicita del Señor/a Registrador/a de la Propiedad que proceda a realizar la inscripción de la finca anteriormente descrita con las rectificaciones oportunas en la que consta en el Registro de la Propiedad.
- Se incorpora ficha-plano individualizada de esta finca, cumpliendo así lo exigido por el RHU, por ser plano topográfico realizado por técnico competente

Parcela 4: una parte, coincidente con la parte incluida en el sector de 456,45 m² y la otra con la parcela que queda excluida.

Se adjunta a continuación la ficha correspondiente a la segregación mencionada para que se proceda a su inscripción registral conforme al reglamento hipotecario.

Ficha de Información del Proyecto de Actuación del PLAN PARCIAL DEL SURD SA-4 SAN ANDRES DE SORIA, AYUNTAMIENTO DE ALMARZA:

UNIDAD DE ACTUACIÓN UNICA FINCA MATRIZ DE LA FINCA APORTADA 4

- Situación: Plan Parcial "SURD SA-4" NNUU Almarza, Soria.
- Referencia catastral: 42031ª012053720000EP, parcela nº 5372 del polígono 12 de Almarza
- Superficie total previa a la segregación: Según información catastral tiene 1562 m².
- Superficie afectada al SURD SA-4, según medición topográfica reciente está afectada por 456,45 m²
- Titular adoptado: D^a Emilia Arribas Gil
- Título: Herencia de su padre D. Patricio Arribas Gil, siendo hija única, y documento previo de adquisición de dicha finca por compraventa a favor de D. Patricio Arribas Gil.
- Cuota de propiedad: 100%

- Propietario N.I.F/C.I.F Domicilio
DOÑA EMILIA ARRIBAS GIL, con DNI 16.693.999-R, con domicilio en Sam Andrés, anejo de Almarza, La Plaza s/n, CP 42.169

Propietario según Catastro, lo es el esposo de la titular, DON PEDRO ARRIBAS GOMEZ, con DNI 16.694.126-J, con el mismo domicilio que la anterior, y quien ha comparecido en la formalización de la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación al efecto de aseverar la propiedad con carácter privativo de dicha finca a su esposa.

- Tabla de datos de inscripción en el Registro de la Propiedad: la citada parcela no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Afección fiscal liquidaciones complementarias.
- Edificaciones, construcciones, plantaciones, arrendamientos, etc: No existe, ni consta ningún tipo de edificación, construcción, plantación ni derecho de arrendamiento sobre la presente finca

UNIDAD DE ACTUACIÓN UNICA FINCA APORTADA (**Resto B** de su matriz) 4.

- Número interno en informe y plano: 4
- Situación: Plan Parcial "SURD SA-4" NUM Almarza (Soria)
- Referencia catastral: Pendiente. Procede de la 42031A012053720000EP, parcela nº 5372 del polígono 12 de Almarza
- Titular adoptado: Dª Emilia Arribas Gil
- Título: por título de división, consecuencia de la aprobación del Proyecto de Actuación con Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial del Sector SURD SA 4 de NUM de Almarza, siendo su título de origen el de herencia de su padre Don Patricio Arribas Gil
- Cuota de propiedad: 100%
- Propietario N.I.F/C.I.F Domicilio

DOÑA EMILIA ARRIBAS GIL, con DNI 16.693.999-R, con domicilio en Sam Andrés, anejo de Almarza, La Plaza s/n, CP 42.169

Propietario según Catastro, lo es el esposo de la titular, DON PEDRO ARRIBAS GOMEZ, con DNI 16.694.126-J, con el mismo domicilio que la anterior, y quien ha comparecido en la formalización de la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación al efecto de aseverar la propiedad con carácter privativo de dicha finca a su esposa.

- Tabla de datos de inscripción en el Registro de la Propiedad: la citada parcela no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Descripción: Resto B, de la división de la de su procedencia. Parcela de terreno en San Andrés. Tiene una superficie de 456,45 metros cuadrados. Linda al Norte, con parcelas 5422 y 5373; al Oeste con finca 5371; al Sur con carretera de Almarza y al Este con resto de finca matriz.
- Cargas: Libre de cargas.
- Edificaciones, construcciones, plantaciones, arrendamientos, etc: No existe, ni consta ningún tipo de edificación,

construcción, plantación ni derecho de arrendamiento sobre la presente finca.

- Dado que esta finca sólo se incluye parcialmente dentro del ámbito de la Unidad, y que como consecuencia de las actuaciones de reparcelación por compensación, la Finca Matriz quedaría dividida en dos fragmentos: se ha descrito anteriormente, como finca aportada 4, la parte resultante de la división de esta matriz, incluida en la Unidad de Actuación (resto B); quedando en consecuencia otro resto independiente (resto A) que pasa a describirse a continuación tras la descripción de la matriz.
- Se solicita del Señor/a Registrador/a de la Propiedad que proceda a realizar la inscripción de la finca anteriormente descrita con las rectificaciones oportunas en la que consta en el Registro de la Propiedad.
- Se incorpora ficha-plano individualizada de esta finca, cumpliendo así lo exigido por el RHU, por ser plano topográfico realizado por técnico competente

UNIDAD DE ACTUACIÓN UNICA **RESTO A** DE LA FINCA MATRIZ DE LA FINCA APORTADA

- Situación: Localidad de San Andres, anejo del Ayuntamiento de Almarza, al sitio de la Rinconada
- Referencia catastral: Pendiente. Procede de la 42031*012053720000EP, parcela nº 5372 del polígono 12 de Almarza
- Titular adoptado: D^a Emilia Arribas Gil
- Título: por título de división, consecuencia de la aprobación del Proyecto de Actuación con Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Plan Parcial del Sector SURD SA 4 de NUM de Almarza, siendo su título de origen el de herencia de su padre Don Patricio Arribas Gil
- Cuota de propiedad: 100%
- Propietario N.I.F/C.I.F Domicilio
DOÑA EMILIA ARRIBAS GIL, con DNI 16.693.999-R, con domicilio en Sam Andrés, anejo de Almarza, La Plaza s/n, CP 42.169.
Título: el de herencia de su padre, D. PATRICIO ARRIBAS GIL, de quien era su única heredera.
Propietario según Catastro, lo es el esposo de la titular, DON PEDRO ARRIBAS GOMEZ, con DNI 16.694.126-J, con el mismo domicilio que la anterior.
- Tabla de datos de inscripción en el Registro de la Propiedad: la citada parcela no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Descripción:
- Resto A, de la división de la de su procedencia. Parcela de terreno en la localidad de San Andrés, Ayuntamiento de Almarza (Soria). Tiene una superficie según catastro 1.105,55 metros cuadrados. Linda al Norte: con fincas 5374, 5376;, 5378, 5382, 5383, 5384, 5385 y 5386, Sur con carretera de Almarza; al Este: con finca 5387 y al Oeste con resto B de la finca matriz
- Cargas: Libre de cargas.

- Edificaciones, construcciones, plantaciones, arrendamientos, etc: No existe, ni consta ningún tipo de edificación, construcción, plantación ni derecho de arrendamiento sobre la presente finca.
- Observaciones:

La finca A, de la división de la de su procedencia, procede de la finca 5372 del polígono 12 de Almarza. Esta finca se excluye totalmente del ámbito de la Unidad, y a consecuencia de las actuaciones de reparcelación, la Finca Matriz quedaría dividida en dos fragmentos, quedando en consecuencia este resto (resto A) como finca independiente.
- Se solicita de el/la Señor/a Registrador/a de la Propiedad que proceda a realizar las rectificaciones que se indica en esta ficha en el Registro de la Propiedad
- Se incorpora ficha-plano individualizada de esta finca, cumpliendo así lo exigido por el RHU, por ser plano topográfico realizado por técnico competente

Se adjunta ficha de la partes de parcelas no incluidas en el sector a efectos de la inscripción registral de las fincas resultantes antes descritas

15.2 DESCRIPCION DE LAS CUATRO FINCAS INCLUIDAS EN EL SURD SA 4

FINCA Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SURD SA-4, SAN ANDRES

UNIDAD DE ACTUACION UNICA	FINCA APORTADA	Nº 5422. Polígono 12
Situación	Plan Parcial SURD SA.4 "La Rañe"	
Referencia Catastral	42031A012054220000EZ	
Titular	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA CIF: P4203100-E DOMICILIO: PLAZA MARQUES DE VADILLO Nº 17 42169 ALMARZA (SORIA)	
Representante	ALCALDESA DEL AYUNTAMIENTO DE ALMARZA DOÑA ASCENSION PEREZ GOMEZ DNI 16.800.964-Q	
Título	Pertenece al Ayuntamiento de Almarza (Soria), según se manifiesta, por justo y legítimo título, como bien de propios según se infiere de la documentación obrante en la secretaría del Ayuntamiento.	
Cuota de la Propiedad	100 %	
Porcentaje Afectado	100 %	
Porcentaje sobre el total en la Junta de Compensación	78,97 %	
Datos Registrables	No consta su inscripción registral.	
Descripción:		
Parcela rústica no parcelada, destinada a prados o praderas, sita en la localidad de San Andrés de Soria, término municipal de Almarza, (Soria). Tiene una extensión superficial, según Catastro, de OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS (8.730 m ²). Según medición topográfica reciente su superficie real es de OCHO MIL SEISCIENTOS CINCO METROS Y TRECE DECÍMETROS CUADRADOS (8.605,13). Linda: al <u>Norte</u> , fincas números 5427 y 5421; <u>Sur</u> : fincas números 5371 y 5372, calle y calle La Cerca nº 2; <u>Este</u> , finca número 5373; y <u>Oeste</u> , calle y calle Real nº 18.		
Cargas:		
Libre de cargas		
Edificaciones, construcciones, plantaciones, arrendamientos, etc. No existe, ni consta ningún tipo de edificación, construcción, plantación ni derecho de arrendamiento sobre la presente finca registral.		
Observaciones:		
Se incorpora ficha-plano individualizada de esta finca, cumpliendo así con lo exigido en el RHU		

FINCA N° 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SURD SA-4, SAN ANDRES

UNIDAD DE ACTUACION UNICA	FINCA APORTADA	N° 5373. Polígono 12
Situación	Plan Parcial SURD SA.4 "La Rañe"	
Referencia Catastral	42031A012053730000EL	
Titular	ADELINA PEREZ JIMENEZ NIF: 16.770.331-L Casada en gananciales, con DON LUCAS ARRIBAS DEL SAZ C/ DEL MEDIO 14 42169 SAN ANDRES, Anejo de ALMARZA, (SORIA)	
Representante		
Título	Pertenece a Doña Adelina Pérez Jiménez, en pleno dominio y con carácter privativo, según se manifiesta por	
Cuota de la Propiedad	100 %	
Porcentaje Afectado	100 %	
Porcentaje sobre el total en la Junta de Compensación	8,36 %	
Datos Registrables	No consta su inscripción registral.	
Descripción:	<p>La finca aportada es RESTO B de la división de la finca de su procedencia. Superficie 910,51 m2. Linda: al <u>Norte</u>, con resto de su finca matriz, parte A; <u>Sur</u>, con parte B de la finca número 5372; <u>Este</u>, fincas números 5374 y 5375; y <u>Oeste</u>, finca número 5422. Procede de finca matriz :</p> <p>Finca rústica no parcelada, destinada a labor de regadío, sita en la localidad de San Andrés de Soria, término municipal de Almarza (Soria). Tiene una extensión superficial, según Catastro, de MIL QUINIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS (1.580 m²). Linda: al <u>Norte</u>, finca número 5392; <u>Sur</u>, finca número 5372; <u>Este</u>, fincas números 5374 y 5375; y <u>Oeste</u>, fincas números 5422, 5421 y 5420.</p>	
Cargas:	Libre de cargas	
Edificaciones, construcciones, plantaciones, arrendamientos, etc.	Tiene un cerramiento de piedra de mampostería suelta.	
Observaciones:		
	Se incorpora ficha-plano individualizada de esta finca, cumpliendo así con lo exigido en el RHU	

FINCA N° 3 DEL PLAN PARCIAL DEL SURD SA-4, SAN ANDRES

UNIDAD DE ACTUACION UNICA	FINCA APORTADA	N° 5371. Polígono 12
Situación	Plan Parcial SURD SA.4 "La Rañe"	
Referencia Catastral	42031A012053710000EQ	
Titular	ELISEO GOMEZ GOMEZ y sus esposa MARIA-NATIVIDAD DURO CEÑA, en gananciales. NIF: 16.690.309-Z Y 16.690.242-q DOMICILIO: C/ REAL S/N SAN ANDRES - ALMARZA, CP 42169(SORIA)	
Representante		
Título	Le pertenece por compraventa privada efectuada el día 30/05/1973 a DOÑA FELISA HERRERO VITORIA.	
Cuota de la Propiedad	100 %	
Porcentaje Afectado	100 %	
Porcentaje sobre el total en la Junta de Compensación	8,48 %	
Datos Registrables	No consta su inscripción registral.	
Descripción:		
<p>Finca rústica no parcelada, destinada a árboles de ribera, sita en la localidad de San Andrés de Soria, término municipal de Almarza (Soria). Tiene una extensión superficial, según Catastro, de SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (638 m²). Según medición topográfica reciente tiene una extensión superficial de NOVECIENTOS VEINTITRÉS METROS Y CUARENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (923,49 m²) y toda ella está afecta a la unidad de actuación.</p> <p>linda: al <u>Norte</u>, finca número 5422; <u>Sur</u>, carretera; <u>Este</u>, finca número 5372; y <u>Oeste</u>, calle.</p>		
Cargas:		
Libre de cargas		
Edificaciones, construcciones, plantaciones, arrendamientos, etc.		
No existe, ni consta ningún tipo de edificación, construcción, plantación ni derecho de arrendamiento sobre la presente finca registral.		
Observaciones:		
Se incorpora ficha-plano individualizada de esta finca, cumpliendo así con lo exigido en el RHU		

FINCA N° 4 DEL PLAN PARCIAL DEL SURD SA-4, SAN ANDRES

UNIDAD DE ACTUACION UNICA	FINCA APORTADA	N° 5372. Polígono 12
Situación	Plan Parcial SURD SA.4 "La Rañe"	
Referencia Catastral	42031A012053720000EP	
Titular	EMILIA ARRIBAS GIL, casada con D. Pedro Arribas Gómez NIF: 16.693.999-R LA PLAZA S/ 42169 SAN ANDRES, Anejo de ALMARZA, (SORIA)	
Representante		
Título	Pertenece a Doña Emilia Arribas Gil, de carácter privativo, por herencia de su padre, Don Patricio Arribas García	
Cuota de la Propiedad	100 %	
Porcentaje Afectado	100 %	
Porcentaje sobre el total en la Junta de Compensación	4,19 %	
Datos Registrables	No consta su inscripción registral.	
Descripción:		
<ul style="list-style-type: none"> - Parte B tras división de la finca rústica no parcelada, destinada a prados o praderas, sita en la localidad de San Andrés de Soria, término municipal de Almarza, (Soria). Linda al Norte, con parcelas 5422 y 5373; al Oeste con finca 5371; al Sur con carretera de Almarza y al Este con resto de finca matriz. Tiene una extensión superficial de 456,45 m2. - Proviene de finca matriz que tiene una extensión superficial, según Catastro, de MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (1.562 m²). Linda: al Norte, fincas números 5422, 5373, 5374, 5376, 5378, 5382, 5383, 5384, 5385 y 5386; Sur, carretera; Este, finca número 5387; y Oeste, finca número 5371. 		
Cargas:		
Libre de cargas		
Edificaciones, construcciones, plantaciones, arrendamientos, etc.		
Existe un cerramiento de mampostería suelta.		
Observaciones:		
Se incorpora ficha-plano individualizada de esta finca, cumpliendo así con lo exigido en el RHU		

16. RELACION DE PROPIETARIOS.

De acuerdo con la documentación consultada, registral y catastral, así como el levantamiento topográfico de los terrenos, se procede a continuación a señalar los propietarios de las fincas incluidas en la delimitación del sector con reflejo de los domicilios y números de identificación fiscal conocidos.

Nº PARCELA	TITULAR CONSIDERADO	REPRESENTANTE	NIF/CIF	DOMICILIO
1	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA	ALCALDESA: D ^a ASCENSION PEREZ GOMEZ	P4203100-E	MARQUES DE VADILLO 17, ALMARZA. CP 42169 SORIA
2	ADELINA PEREZ JIMENEZ		16770331-L	C/ DEL MEDIO 14. SAN ANDRES- ALMARZA, CP 42169 SORIA
3	ELISEO GOMEZ GOMEZ Y MARIA-NATIVIDAD DURO CEÑA		16.690.309- Z Y 16690242-Q	C/ REAL S/N. SAN ANDRES-ALMARZA, CP 42169 SORIA
4	EMILIA ARRIBAS GIL		16693999R	C/ LA PLAZA S/N, SAN ANDRES-ALMARZA, CP 42169 SORIA

17. OTROS INTERESADOS SOBRE LOS TERRENOS AFECTADOS.

No existen terrenos incluidos en el SURD SA-4 desconocidos, ni propiedades litigiosas, entendiéndose que no existen más interesados que los propietarios antes relacionados.

18. DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DEL SECTOR

Superficie incluida dentro del Sector (a los efectos del cálculo de aprovechamiento):

- o Según Normas Urbanísticas Municipales 10.835,02 m²
- o Según Medición Real (ver documentación gráfica) 10.895,58 m²

Vemos como la realidad es ligeramente superior que lo delimitado por las Normas Urbanísticas Municipales, la diferencia es tan mínima, de 60,56 m² que superan el 0,56% que al no superar el 5% de diferencia no estamos en el supuesto de EXCESO DE CABIDA.

Aplicamos en todo caso el Art. 298.3 del Reglamento Hipotecario que desarrolla la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 con lo cual la parcela de actuación a partir de ahora tendrá 10.895,58 m².

Se adjunta la tabla anterior con el objeto de que queden reflejados convenientemente los coeficientes de homogeneización aplicados, que son los definidos y aprobados con las Normas Urbanísticas de Almarza, y ficha de desarrollo y se pueda comprobar la relación entre el aprovechamiento y la edificabilidad correspondiente a cada parcela resultante.

El Aprovechamiento Lucrativo total materializable en el Sector es, pues, de 3.813,45 m²

USO SUP	AP.LUCRATIVO	viviendas
VH1 LIBRE -----	2669,42	13
VH1 PROT -----	1144,03	7
EQ PUBLICO -----	581,56	
ELP -----	820,39	
VIALES -----	2728,92	
APARCAMIENTOS-----	401,61	
<hr/>		
TOTAL -----	3.813,45 M2	20

El aprovechamiento medio, definido por la finca de desarrollo del sector aprobada es de 0,35 m²/m².

La densidad de edificación es de 0,35 M²/M², inferior al máximo fijado por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 5000 m²/Ha.

19. COEFICIENTES DE PARTICIPACIÓN.

De acuerdo con los datos y números de identificación que se han expuesto en los apartados anteriores de esta Memoria, a continuación se adjunta cuadro completo de los propietarios de fincas aportadas y sus correspondientes coeficientes de participación.

Dichos coeficientes se expresan en porcentajes, de dos decimales, despreciándose el resto, previo redondeo del segundo cuarto decimal según sea superior o inferior a 0,05

Agrupando las superficies y, por tanto, los porcentajes de participación de cada uno de los propietarios con derecho a aprovechamiento lucrativo presentes en el sector resultaría:

Nº PARCELA	TITULAR	SUPERFICIE CATASTRO	SUPERFICIE REAL	SUPERFICIE APORTADA	% S/TOTAL
1	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA	8.730	8.605,13	8605,13	78,97
2	ADELINA PEREZ JIMENEZ	1580	910,51	910,51	8,36
3	ELISEO GOMEZ GOMEZ Y MARIA-NATIVIDAD DURO CEÑA	638	923,49	923,49	8,48
4	EMILIA ARRIBAS GIL	1562 la matriz	Part B tras división, 456,45	456,45	4,19

Se precisa que los propietarios han reconocido la existencia de discrepancias entre las superficies consignadas en Catastro y las reales, estando conformes con la medición topográfica efectuada, con la que en base a esa conformidad han comparecido a constituir la Junta de Compensación.

20. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION SEGÚN LEGISLACION.

A la hora de proceder a la equidistribución del aprovechamiento lucrativo o, más bien, repartir el aprovechamiento susceptible de apropiación hemos de tener en cuenta la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León modificada por la Ley 4/08 de medidas sobre Urbanismo y Suelo y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Este régimen urbanístico vigente establece que, en el suelo urbano no consolidado de los municipios con población inferior a 20.000 habitantes que no cuenten con P.G.O.U. -como es el caso de Almarza-, les corresponde, a los propietarios de los terrenos, el 90% del aprovechamiento resultante de aplicar el aprovechamiento medio a la superficie bruta de sus terrenos.

Es decir, el aprovechamiento que corresponde a cada uno de los propietarios de suelo es el resultante de multiplicar el Aprovechamiento Medio del sector ($0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$) por la superficie de parcela de cada propietario por un 90%:

El derecho de cada propietario viene establecido, por tanto, de forma directamente proporcional a la superficie aportada al conjunto

del Sector. En la tabla incluida en el apartado anterior se observa que la superficie total del sector, excluidas las dotaciones urbanísticas públicas -superficie que tiene derecho a aprovechamiento lucrativo- es de 3.432,10 m².

Para la definición, pues, de los derechos de cada propietario se parte de la superficie que cada uno aporta al sector mediante los porcentajes anteriormente calculados, aplicando sobre éstos el 90 % del derecho a aprovechamiento que les corresponde.

De acuerdo con la legislación urbanística vigente, el exceso del aprovechamiento que corresponde a los propietarios pertenece al Ayuntamiento, es decir, el Ayuntamiento de Almarza recibirá libre de cargas y gravámenes un 10% del aprovechamiento lucrativo total del sector (381,34 m²), además del aprovechamiento que pudiera corresponderle como uno de los propietarios incluidos en el sector SURD SA-4

Así, los porcentajes finales para el reparto del aprovechamiento lucrativo y el aprovechamiento lucrativo que correspondería individualizadamente a cada uno de los propietarios sería:

CUADRO DE SUPERFICIES APORTADAS Y APROVECHAMIENTOS						
Propietario	Nombre	Finca	Superficie		Aprovechamiento	
			Aportada	% sobre total	Apropiable	No Apropiable
1	Ayuntamiento*	5422	8.605,13	78,98%	2.710,62	301,18
2	Eliseo Gómez Gómez	5371	923,49	8,48%	290,90	32,32
3	Pedro Arribas Gómez	5372 parte	456,45	4,19%	143,78	15,98
4	Adelina Pérez Jiménez	5373 parte	910,51	8,36%	286,81	31,87
Totales			10895,58	100,00%	3.432,11	381,35

*Nota: El Ayuntamiento percibirá los 2710,62 m² de edificabilidad apropiable como propietario, y además 381,35 m² como producto de las cesiones obligatorias.

21. APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE SEGÚN LAS CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR.

El sector NO plantea VINCULACIÓN SINGULAR alguna que impida la total materialización del aprovechamiento lucrativo de la unidad, por lo tanto no procede la indemnización de aprovechamiento por su inmaterialización dentro del ámbito de actuación.

22. CRITERIOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS INICIALES.

Para la definición del derecho inicial de los propietarios, el criterio utilizado ha sido el que al efecto se prevé por los Artículos 75.3.b LUCyL y Artículos 246 y 248 RUCyL, que no es otro que el de proporcionalidad a la superficie de las fincas de origen aportadas, sin tener en cuenta la situación, a la hora de cuantificar, el emplazamiento concreto dentro de la unidad, etc. Por tanto el derecho de cada propietario es proporcional a su aportación.

Dadas las características de la zona se adopta como criterio un valor único de aprovechamiento independientemente de la tipología y del uso (vivienda libre, vivienda protegida)

En nuestro caso concreto puesto que el Plan Parcial fija un coeficiente de Ponderación igual a la unidad para todos los usos lucrativos previstos en el sector se opta por mantener dicho coeficiente resultando que todas las edificabilidades son iguales a los aprovechamientos correspondientes.

Los derechos de aprovechamiento correspondientes al Ayuntamiento son los establecidos legalmente (10% del aprovechamiento lucrativo libre de cargas), así como los que le corresponden como titular de terrenos privativos, pues lo es de una finca inicial.

Conforme al art. 246.b RUCyL, las superficies consideradas son las que se reflejan en el Proyecto de Actuación, por ser las reales físicamente, y tener su soporte en medición actual realizada por técnicos competentes. Si existen diferencias con los títulos, se considerarán estas medidas reales actuales y se procederá a rectificar la descripción de las fincas.

23. DEFINICION DE DERECHOS

La definición de los derechos de los propietarios y demás afectados por la reparcelación debe realizarse con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación, de acuerdo a las siguientes reglas, además de lo señalado en el apartado anterior:

a) Los derechos de los propietarios son proporcionales a la superficie de sus fincas de origen respectivas.

b) En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de los terrenos, debe prevalecer ésta. Si la discordancia se plantea en orden a la titularidad de derechos, dado que la resolución del conflicto corresponde a los Tribunales, el Proyecto de Actuación debe limitarse a constatar que la titularidad es dudosa o litigiosa, según proceda, asumiendo el Ayuntamiento la representación de los derechos e intereses de esas titularidades durante la tramitación del Proyecto de Actuación, salvo convenio entre las partes interesadas.

c) Los propietarios de las obras de urbanización que puedan ser conservadas por resultar conformes con el planeamiento urbanístico y útiles para la ejecución de la actuación tienen derecho a ser indemnizados según el coste de reposición de las obras, corregido según su antigüedad y estado de conservación y con independencia del valor del suelo.

d) Los propietarios de las construcciones y obras de urbanización existentes que no puedan ser conservadas tienen derecho a ser indemnizados según su coste de reposición, corregido según su antigüedad y estado de conservación y con independencia del valor del suelo. Asimismo los propietarios de las instalaciones y plantaciones existentes que no puedan ser conservadas tienen derecho a ser indemnizados conforme a lo dispuesto para su valoración en la legislación sobre expropiación forzosa y en la legislación sectorial aplicable, y de forma subsidiaria según las normas de Derecho Administrativo, Civil y Fiscal aplicables, y con independencia del valor del suelo.

A tal efecto se entiende que no pueden ser conservadas las construcciones, instalaciones, plantaciones y obras de urbanización que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

-□Que sea imprescindible su eliminación para ejecutar la actuación.

-□Que queden emplazadas en una parcela resultante que no se adjudique a su propietario.

-□Que estén destinadas a usos prohibidos en el planeamiento urbanístico vigente.

-□Que hayan sido declaradas fuera de ordenación por el planeamiento urbanístico vigente.

-□Que sean disconformes con el planeamiento urbanístico y el aprovechamiento permitido por el planeamiento sobre la parcela resultante en la que queden emplazadas sea superior o inferior en más de un 15 por ciento al que corresponda a su propietario.

e) Las reglas establecidas en la letra anterior son también aplicables para determinar las indemnizaciones a las que tienen derecho los titulares de servidumbres, cargas, derechos reales, derechos de arrendamiento y demás derechos que deban extinguirse por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico.

f) Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, aunque no se les mencione, mantienen sus derechos y resultan adjudicatarios en el mismo concepto en que lo eran anteriormente por aplicación del principio de subrogación real.

24. CRITERIOS DE ADJUDICACION

La adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación, o parcelas resultantes, debe realizarse con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación, de acuerdo a las siguientes reglas, conforme al Art. 243 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

a) Debe ser objeto de adjudicación toda la superficie que conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable.

b) Los propietarios, el Ayuntamiento y, en su caso, el urbanizador deben recibir parcelas aptas para materializar el aprovechamiento que les corresponda en proporción a sus derechos, sin perjuicio de adaptar la superficie que les corresponda a las parcelas que constan en el Plan Parcial.

c) Los propietarios deben recibir parcelas situadas sobre sus fincas de origen, o de no ser factible en el lugar más próximo posible, salvo cuando más de un 50 por ciento de la superficie de las fincas de origen esté reservada para dotaciones urbanísticas públicas, o se acuerde por parte de los mismos una ubicación diferente.

d) No deben adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable definida en el planeamiento urbanístico, o que no sean adecuadas para su uso conforme al mismo.

e) Cuando el aprovechamiento que corresponda a cada propietario no alcance o exceda de lo necesario para la adjudicación de parcelas completas en plena propiedad, los restos deben satisfacerse mediante compensaciones derivadas de los costos de urbanización y/o de superficie de suelo, adaptándose en todo caso a la edificabilidad y parcelas establecidas en el Plan Parcial.

f) Los terrenos con construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento, o que puedan ser conservadas por no encontrarse en las situaciones citadas en el artículo 246.d) del Reglamento, deben adjudicarse a sus propietarios originales, sin perjuicio de que se normalicen sus linderos en la parte no edificada y de las compensaciones en efectivo que procedan.

g) Los propietarios en régimen de comunidad de bienes, así como los propietarios de edificios en régimen de propiedad horizontal que

no puedan ser conservados conforme al artículo 246.d), deben recibir parcelas en régimen de comunidad de bienes, con participaciones en proporción a sus derechos originales.

En general, además de los criterios señalados anteriormente y establecidos por la legislación urbanística vigente, se han definido los siguientes criterios con el objeto de mejorar la reparcelación objeto de este documento:

- Mantener las parcelas existentes en el plan parcial sin perjuicio de las modificaciones de las mismas posteriores a la aprobación del proyecto de actuación.

- Eliminar los proindivisos existentes siempre que sea factible, obteniendo parcelas lo más individualizadas que sea posible.

- Unificar el aprovechamiento correspondiente a propietarios con diversas parcelas en el sector.

- Reubicar únicamente a aquellos propietarios cuyos terrenos están destinados en más de un 50% a dotaciones urbanísticas públicas, conforme al apartado c) anterior.

- Adjudicar las parcelas destinadas a vivienda de protección oficial al Ayuntamiento de Almarza, siempre que sea posible.

- Limitar al máximo las compensaciones por excesos y defectos de aprovechamiento, posibilitando a los propietarios el pago de las cuotas de urbanización y otros con terrenos incluidos en el sector o derechos que les correspondan.

La aplicación de la normativa urbanística del Plan Parcial exige que las parcelas resultantes tengan unas características formales y de superficie mínimas que, resumidamente, son las siguientes:

USO RESIDENCIAL

1 Tipologías edificatorias

- Nivel 1: Unifamiliar adosada.
- Nivel 2: Unifamiliar aislada-pareada
-

2 Parcela mínima.

- Nivel 1 Superficie mínima 150 m²
- Frente mínimo a vial 7 m.
- Diámetro de circulo inscrito mínimo \emptyset 7 m
- Nivel 2 Pareada :
- Superficie mínima 300 m²
- Frente mínimo a vial 9 m.
- Diámetro de circulo inscrito mínimo \emptyset 9 m
- Aislada :
- Superficie mínima 400 m²
- Frente mínimo a vial 10. m.
- Diámetro de circulo inscrito mínimo \emptyset 10 m

3 Alineaciones y retranqueos

- Posición respecto a la alineación oficial
- Nivel 1
- La alineación oficial es la señalada sobre los planos de Ordenación.
- La edificación se retirara de la Alineación Oficial un mínimo total 3 m.
- Nivel 2
- La alineación oficial es la señalada sobre los planos de Ordenación.
- La edificación se retirara de la Alineación Oficial un mínimo total 3 m.
- Posición respecto a los linderos laterales y trasero
- Nivel 1
- Se adosara a los linderos laterales
- No se permitirán promociones unitarias de más de 55 m de fachada. debiéndose plantear en estos casos una separación de 3 m desde la edificación al lindero cuando se alcance la situación anterior, la parcela colindante deberá retranquearse 3 m del lindero anterior, no siéndole exigibles las condiciones de vivienda pareada en lo referente a superficie de parcela, retranqueos restantes, etc.
- La edificación se separara del lindero trasero, una distancia igual o superior a 3 m.
- Nivel 2
- La edificación se separara de los lindero laterales una distancia mínima 3 m. pudiendo adosarse a uno de los linderos en edificación pareada.
- La edificación se separara del lindero trasero, una distancia igual o superior a 3 m.
- No podrán darse una asociación superior a dos viviendas, excepto para viviendas de promoción pública.

4 Ocupación

- Nivel 1
- El área de movimiento de la edificación será resultado de aplicar los retranqueos correspondientes y la superficie ocupada sobre y bajo rasante, no podrá sobrepasar el 70%.
- Nivel 2
- El área de movimiento de la edificación será resultado de aplicar los retranqueos correspondientes y la superficie ocupada sobre y bajo rasante, no podrá sobrepasar el 60%.

5 Edificabilidad

- La edificabilidad máxima será el resultado de compatibilizar las condiciones de ocupación y altura permitidas con la asignada en el proyecto de actuación.

6 Alturas

- Nivel 1 y Nivel 2.
- La altura de cornisa máxima será de 7 m, dos plantas, medida según el art. 4.1.24. de las Normas Urbanística Municipales. En ningún caso existirán puntos de la fachada con altura superior a 8 m. medida desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación.
- Para edificaciones situadas a menos de 4 m. de la Alineación Oficial, la altura se medirá desde la rasante de la acera y a mayor distancia desde la natural del terreno.

7 Condiciones higiénicas

- Se observara lo establecido en el Capítulo 2 del Titulo Cuarto de las Ordenanzas y Normas de las NUM.

8 Condiciones estéticas

- Será de aplicación lo establecido en las NUM para la Zona 1, art. 6.3.10 con las siguientes precisiones:
- Se permitirá la colocación de la teja curva y mixta en color ocre o rojizo, cerámica o de cemento, pudiendo disponerse monteras de vidrio, para iluminación y ventilación, que recorran la parte superior de la cubierta, manteniendo la inclinación de los faldones, sin sobresalir de ellos y sin representar más de 1/3 de la superficie de los mismos.
- Se permiten los vuelos, tanto abiertos como cerrados. Se permiten los remetidos
- Se permitirá la cubierta plana, en vivienda adosada, pareada y aislada, debiéndose resolver en los dos primeros casos con un proyecto conjunto.

CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS

Se recoge lo dispuesto en Título V Capítulo 3 de la Memoria Vinculante de las NUM de Almarza.

1.- USO DOTACIONAL

El uso dotacional engloba todas las siguientes actividades:

- Equipamientos
- Servicios públicos
- Infraestructuras.

1.1 EQUIPAMIENTOS

DEFINICION Y CLASIFICACION

El uso de equipamiento es aquel que se desarrolla en los siguientes tipos:

- Educativo: colegios, academias, guarderías, etc.
- Cultural: bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.
- Religioso: iglesias, sinagogas, mezquitas, etc.
- Sanitario: hospitales, ambulatorios, etc.
- Deportivo: campos de deportes, pistas deportivas, etc.
- Espectáculos: cines, teatros, espectáculos deportivos, etc.

CONDICIONES DEL USO EQUIPAMIENTOS

Los equipamientos cumplirán las condiciones de las zonas de ordenanza donde se sitúen (ocupación, edificabilidad, estéticas, alturas, retranqueos,...) salvo lo establecido en los apartados siguientes del presente artículo. No obstante, las condiciones estéticas, de posición y de altura podrán alterarse puntualmente, previo visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión de urbanismo y del Ayuntamiento.

- Equipamiento educativo
Cumplirán las condiciones de las oficinas y de los distintos uso complementarios de la actividad principal docente (talleres, deportes, etc.)
Cumplirá la reglamentación específica del Ministerio de Educación y Ciencia.
En edificación aislada, la ocupación máxima será de un 50% y la edificabilidad de un 100%.
- Equipamiento cultural
Aparte de la reglamentación específica que le sea de aplicación, cumplirá las condiciones de las oficinas, comercio, espectáculos y las de los diferentes usos que complementen al principal, en los locales donde se desarrollen.
En edificación aislada, la ocupación máxima será de un 60% y la edificabilidad de un 100%.
- Equipamiento religioso.
Cumplirá lo establecido para el equipamiento de espectáculos.
Podrán disponerse usos complementarios al principal del culto, por ejemplo residencia de religiosos, que cumplirán con las condiciones del uso correspondiente.
En edificación aislada, la ocupación máxima será de un 60% y la edificabilidad de un 100%.
- Equipamiento sanitario.
Cumplirá lo establecido para el uso de hospedaje además de la normativa sanitaria específica de aplicación.

En edificación aislada, la ocupación máxima será de un 70% y la edificabilidad de un 120%.

- Equipamiento deportivo
Podrá desarrollarse en edificio en el que existan otros usos siempre que cumpla con las condiciones del art. 5.2.3 de estas Ordenanzas y Normas.
Cuando la parcela destinada a uso deportivo no sea de edificación entre medianeras, la edificabilidad será de un 75%, y una ocupación máxima de un 60%, que no incluirá las instalaciones descubiertas.
Cumplirá con la reglamentación específica deportiva de aplicación y con la del equipamiento de espectáculos, cuando se pueda desarrollar una actividad de este tipo en el local.
- Equipamiento de espectáculos
Cumplirá con las condiciones establecidas para el uso de salas de reunión para el ocio.
En edificación aislada, la ocupación máxima será de un 70% y la edificabilidad de un 100%.

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Se recoge lo dispuesto en Título V Capítulo 4 de la Memoria Vinculante de las NUM de Almarza.

ZONAS VERDES

DEFINICION Y CLASIFICACION

Zonas verdes se denominan a aquellas áreas ajardinadas de uso público, para disfrute de la población, de superficie mayor de 250 m², considerándose el resto espacios libres.

Podrán delimitarse también zonas verdes o ajardinadas de uso particular, cuando se trate de parcelas o parte de ellas destinadas únicamente a ese fin excluyendo cualquier otro uso.

CONDICIONES DE LAS ZONAS VERDES

En las zonas verdes solo se permitirán pequeñas construcciones destinadas a uso deportivo, kioscos de música, pequeños teatros al aire libre, juegos infantiles, casetas para guardar herramientas de jardinería, kioscos de bebida y comida de superficie inferior a 16 m² y pequeñas edificaciones de carácter cultural.

Ninguna edificación sobrepasara una planta de altura ni 4 m. de cornisa.

En las zonas verdes se instalaran juegos infantiles y el mobiliario urbano necesario para su correcta dotación.

A ninguno de los propietarios incluidos en el sector les corresponde menos del 25% de la parcela mínima (150 m², en general) por lo que se evitarían las compensaciones en metálico.

No obstante sí se produce una adjudicación mediante compensación en metálico, en concreto a la parcela aportada 24; esta parcela estaría afectada, en su mayor parte, por terrenos destinados a dotaciones urbanísticas públicas no estando sujeta por tanto a la regla de ubicación, pero sobre todo el hecho de tratarse de una propiedad desconocida no recomienda la adjudicación de parcela en proindiviso con otro propietario puesto que esto supondría una carga e inconveniente importante para el otro propietario, tanto para resolver el proindiviso como para desarrollar la propiedad y cumplir con los deberes urbanísticos.

Por lo que respecta a las parcelas previstas en el ED aprobado definitivamente para usos dotacionales, tanto públicos como privados, éstas pueden ser inferiores a la parcela mínima señalada en aplicación de dicho planeamiento, pero no pueden ser subdivididas en otras nuevas por lo que se adjudican 'tal cual' a los adjudicatarios reflejados en el presente documento.

Conforme a lo anterior se ha pretendido, y creemos que conseguido el realizar la mayor parte de la adjudicación por parcelas completas, evitando proindivisos, salvo en los que ya lo eran inicialmente y deben seguir siéndolo, pero evitando proindivisos con titulares ajenos a su comunidad inicial.

Respecto de las diferencias de adjudicación, la adjudicación ha producido en efectivo conforme a su valoración legal y con las compensaciones oportunas con los gastos de urbanización.

Por otra parte, ante la nueva regulación normativa estatal sobre los derechos de adjudicación de los terrenos o aprovechamientos correspondientes a las Administraciones Públicas, se entiende que los derechos de éstas, son la media ponderada (al igual que el resto de propietarios), pero que conforme al último párrafo del artículo 16 de la ley de suelo estatal (que se transcribe a continuación), y de la regulación sobre patrimonios públicos de suelo, su adjudicación tiene que ser necesariamente en terrenos cuyo uso sea el de vivienda protegida, y únicamente adjudicándoles terrenos con otro uso para el caso de que sus derechos superen el total de aprovechamiento objetivo en ese uso. Por tanto se les han adjudicado necesariamente terrenos con uso de vivienda protegida, salvo lo anterior.

Por último, recordar de nuevo que los terrenos de dominio público no obtenidos onerosamente, a efectos de generar derechos de aprovechamiento y su adjudicación, se regulan, en este caso, por la normativa anterior a la actualmente vigente por aplicación de las situaciones de transitoriedad indicadas en epígrafe anterior. Luego sus derechos de aprovechamiento se han adjudicado a los propietarios privados en proporción a sus aportaciones iniciales.

25. CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

Para la valoración de las fincas resultantes se ha estado a lo establecido por el artículo 247 RUCyL, concretamente conforme a su apartado b), en la medida de que no existe ponencia de valores vigente o actualizada a la realidad del mercado inmobiliario.

Estos mismos valores se han aplicado a las compensaciones o indemnizaciones por diferencias de adjudicación que se produzcan en la futura reparcelación.

26. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.

Para la determinación de la adjudicación de las fincas resultantes, se adjuntan fichas individualizadas (jurídicas y técnicas) de cada finca el Anexo III del presente documento, presentándose como una ficha jurídica en la que consta el adjudicatario, datos personales, descripción de la finca y cargas de urbanización que le corresponden.

En este apartado se acompaña un cuadro resumen en el que constan el total de las fincas resultantes creadas por este Proyecto de Reparcelación para su adjudicación, respetando íntegramente las determinaciones del Plan Parcial aprobado.

Este cuadro incorpora la correspondiente propuesta de adjudicación.

La identificación gráfica de las parcelas se localiza en el Planos adjuntos de este Proyecto de Actuación, así como plano Superpuesto de Información y Adjudicación.

El presente Proyecto de Actuación propone la adjudicación de las diferentes parcelas resultantes de la actuación urbanística conforme

a la documentación gráfica del proyecto y resumida en el siguiente cuadro:

CUADRO DE PARCELAS RESULTANTES Y EDIFICABILIDADES					ADJUDICATARIO
	Localización		Edificabilidad	nº	
Parcela	Manzana	Superficie	Apropiable	Viviendas	
1	A	461,20	210,00	1	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
2	A	420,60	200,00	1	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
3	A	421,40	200,00	1	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
4	A	421,68	200,00	1	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
5	A	423,24	200,00	1	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
6	A	456,22	209,42	1	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
7	B	501,70	250,00	1	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
8	B	500,11	250,00	1	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
9	B	301,34	175,00	1	ELISEO GOMEZ GOMEZ Y NATIVIDAD DURO CEÑA
10	B	301,08	175,00	1	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
11	B	500,30	250,00	1	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
12	C	150,56	Cesión 163,43	1	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
13	C	150,56	Cesión 163,43	1	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
14	C	150,56	Cesión 54,49 +108,94	1	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
15	C	150,56	163,43	1	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
16	C	150,56	163,43	1	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
17	C	150,56	163,43	1	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
18	C	150,56	163,43	1	EMILIA ARRIBAS GIL
19	C	300,22	175,00	1	ADELINA PEREZ JIMENEZ
20	C	300,60	175,00	1	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
Totales		6360,61	3.813,45	20	

EQUIPAMIENTO C 581,56
 ESPACIOS LIBRES C 264,80
 ESPACIO LIBRE B 585,92
 VIALES 2728,92
 APARCAMIENTOS 401,61

AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
 AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
 AYUNTAMIENTO DE ALMARZA

27. DIFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO

La reparcelación propuesta incluye unos excesos y defectos en el aprovechamiento adjudicado a algunos de los propietarios.

Estas diferencias se deben a la pretensión y deseo de los miembros de la Junta de Compensación de entregar parcelas libres de gastos y conforme a su configuración en el Plan Parcial, ajustando los derechos de cada propietario a la configuración de las parcelas y edificabilidades existentes según el Plan Parcial, y compensando los defectos de los derechos que les pudieran corresponder con la liberación de los costos de urbanización en esas diferencias.

Las diferencias de aprovechamiento de cada uno de los propietarios del sector, incluido el Ayuntamiento de Almarza, son las que se señalan a continuación:

PROPIETARIOS	PORC. PARTICIPACION	SUPERFICIE CORRESPONDE	SUPERFICIE ADJUDICADA	EDIFICABILIDAD CORRESPONDE	EDIFICABILIDAD ADJUDICADA	DIFERENCIAS SUELO / EDIF
AYUNT. ALMARZA	78,97	4520,67	5611,49	3091,67	3300,02	+451,76/ 208,35
CESSION		636,06				
ADELINA PEREZ JIMENEZ	8,36	478,57	300,22	286,92	175	-178,35/ -111,92
ELISEO GOMEZ Y ESPOSA	8,48	485,44	301,34	291,04	175	-184,01/ -116,04
EMILIA ARRIBAS GIL	4,19	239,85	150,56	143,80	163,43	-89,29/ +19,61

Las diferencias de aprovechamiento antes señaladas se compensarán mediante liberación a los propietarios con defecto de aprovechamiento de gastos de urbanización. En el caso de DOÑA EMILIA ARRIBAS GIL el exceso de edificabilidad asignado se compensa con el hecho de adjudicarle una parcela destinada a vivienda de protección oficial.

Por contra, el Ayuntamiento de Almarza que recibe un exceso de aprovechamiento y de superficie de suelo asume el costo total de la urbanización, quedando los propietarios y la Junta de Compensación saldadas con estas adjudicaciones y compensaciones económicas respecto de los costes de urbanización y defectos de adjudicación.

28. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.

Las fincas resultantes se describen individualizadamente mediante la ficha y plano acotado, en base al REAL DECRETO 1093/97,

de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística y a lo dispuesto en el Art. 249.1.e del RUCyL.

Estas fichas se recogen en el Anexo III al presente documento.

29. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Según el apartado d) del Art. 75 de la Ley 5/99 de Castilla y León y el Art. 241.g del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el proyecto de actuación deberá establecer los plazos de la ejecución de la actuación que no podrán exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.

El Art. 49.2 establece como plazo total para el cumplimiento del conjunto de los deberes urbanísticos el de ocho años desde la aprobación del planeamiento que establezca la ordenación detallada.

En este caso, el PLAN PARCIAL aprobado definitivamente con fecha de 22/11/2012, es el instrumento que establece la ordenación detallada del Sector SURD SA-4.

En este sentido, y teniendo en cuenta que se está tramitando simultáneamente el Proyecto de Actuación y de Urbanización, la Junta de Compensación del SURD SA 4 como urbanizador, deberá:

Depositar el Proyecto de Actuación en el Registro de la Propiedad, una vez firme en vía administrativa el acuerdo de Aprobación Definitiva del Proyecto (Art. 252.2 del RUCyL).

Urbanizar el sector en un plazo máximo de 6 años desde la aprobación definitiva del instrumento que establece la ordenación detallada (Art. 49.3 del RUCyL).

30. GARANTÍAS DE DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN.

Será garantía de la ejecución de la actuación las propias parcelas resultantes.

31. CONSTRUCCIONES EXISTENTES

De acuerdo con el Art. 68.e de la LUCYL y Art. 198.3.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, serán incluidas en los gastos de urbanización correspondientes al conjunto de propietarios del ámbito considerado, las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la demolición de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, etc.

A este efecto y de acuerdo con el Art. 249.1.c del Reglamento de Urbanismo, es preciso describir las instalaciones y construcciones incluidas en la Unidad de Actuación, indicando las que se puedan conservar de acuerdo con los criterios del Art. 246.d del mismo Reglamento.

Se entiende que no pueden ser conservadas las construcciones, instalaciones, plantaciones y obras de urbanización que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

A. Que sea imprescindible su eliminación para ejecutar la actuación.

B. Que queden emplazadas en una parcela resultante que no se adjudique a su propietario.

C. Que estén destinadas a usos prohibidos en el planeamiento urbanístico vigente.

D. Que hayan sido declaradas fuera de ordenación por el planeamiento urbanístico vigente.

E. Que sean disconformes con el planeamiento urbanístico y el aprovechamiento permitido por el planeamiento sobre la parcela resultante en la que queden emplazadas sea superior o inferior en más de un 15% al que corresponda a su propietario.

Aquellas construcciones e instalaciones que no puedan ser conservadas conforme los criterios antedichos se valorarán de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 22 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

La valoración tendrá en cuenta, pues, su antigüedad y estado de conservación y si han quedado incursas en situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo discurrido de vida útil.

En la unidad de actuación SURD SA 4 de las NUM de Almarza cuya gestión es objeto del presente documento existen a la fecha actual las construcciones que más adelante se describen. En general se trata del vallado de algunas parcelas:

CERRAMIENTOS. Existen una serie de vallados y elementos de cierre que delimitan algunas de las parcelas afectadas por la

actuación los cuales precisan efectivamente ser demolidos por no ajustarse a la parcelación final de los terrenos.

En concreto, estas tapias delimitan las fincas aportadas números 2 Y 4 en parte de las mismas, afectando en 11,46 ml la finca nº 2, y en 6,11 ml la finca número 4.

El resto de las parcelas del sector carecen de elementos delimitadores.

La tapia es prácticamente igual para todas las parcelas y consiste en un cerramiento de mampostería en seco de aproximadamente un metro cincuenta de altura.

32. CRITERIOS DE VALORACION DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES O INSTALACIONES QUE DEBAN SER DESTRUIDAS O DEMOLIDAS

Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que por no poder conservarse deben ser destruidas o demolidas por ser necesaria su eliminación para la realización de obras de urbanización previstas en el Plan, por estar situadas en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su antiguo propietario, o por ser su conservación radicalmente incompatible con la ordenación prevista, incluso como uso provisional, se valoran con independencia del suelo, con arreglo a las Normas que rigen la expropiación forzosa, y su importe se satisfará o compensará a los titulares o propietarios en concepto de indemnización con cargo a los costes de urbanización.

Estas indemnizaciones serán objeto de compensación con las cantidades de que resulte deudor el interesado por las aportaciones que deba realizar para el desarrollo del sector.

33. VALORACION INDEMNIZACIONES

Se procede a valorar, conforme a los criterios señalados anteriormente, las construcciones que en el apartado anterior se ha indicado que precisan ser suprimidas.

33.1. CRITERIOS DE VALORACIÓN

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y el Art. 246.d del RUCYL, establecen que el valor de las edificaciones se determinará de acuerdo con su coste de reposición, corregido en atención a su antigüedad y estado de conservación, con independencia del valor del suelo.

El cálculo del coste de reposición consiste en obtener el coste actual de la edificación objeto de la evaluación y depreciar este coste en base a su estado y circunstancias reales hasta determinar su valor.

Para determinar el coste de la edificación se utiliza como sistema el método unitario consistente en la determinación del precio unitario por metro cuadrado construido, según tipos y categorías de inmuebles específicos en función del conjunto de costes directos e indirectos de carácter normal, sin incluir los costes de urbanización.

El valor unitario final vendrá determinado por la expresión:

$I = Cr \times Fa \times Fe \times Fl$ Donde, I es el valor de la Indemnización, en euros.

Cr es el coste de reposición o coste actual de edificación incluidos gastos.

Fa es el factor de antigüedad, conforme a las normas de valoración catastral.

Fe es el factor de estado o coeficiente de conservación.

Fl es el factor de legalidad de las construcciones o instalaciones existentes.

33.2. VALOR DE REPOSICIÓN

Considerando los precios de mercado y los módulos vigentes del Colegio de Arquitectos de Castilla y León Este para el tipo de construcción más similar a las descritas anteriormente se puede fijar el valor de reposición, incluyendo los gastos generales, honorarios, licencias, etc. que requeriría una nueva construcción adaptada a la legalidad, el siguiente valor para las construcciones destinadas a nave o cobertizo:

En el caso de las tapias se estima un coste unitario (por metro lineal) de ejecución, incluido licencias:

Cr = 43,00 €/ml

33.3. VALOR UNITARIO DE INDEMNIZACION

Una vez fijada la valoración individualizada de cada uno de los elementos a indemnizar conforme a los criterios señalados anteriormente, se valora la indemnización correspondiente a cada una de las fincas aportadas en función de las unidades de dichos elementos presentes en cada una de ellas.

Así, resultan las siguientes indemnizaciones:

ADELINA PEREZ JIMENEZ: 492,97 €

EMILIA ARRIBAS GIL: 263,02 €

34. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

Las Cuentas de Liquidación Provisional e Individual contienen el conjunto de costes, gastos, indemnizaciones, etc., así como sus compensaciones, que son necesarios en la actuación urbanística y que deben ser sufragados por el urbanizador. Para ello se adjuntará como Cuenta de liquidación Provisional, un Cuadro-Resumen en el que constarán todos los datos exigidos por el artículo 249.2 RUCyL.

La segunda, o las segundas, son un reflejo individualizado para cada propietario de la definición de derechos de adjudicación de los propietarios iniciales y su concreción, la especificación de los aprovechamientos adjudicados en parcelas resultantes a los mismos, así como las compensaciones o indemnizaciones que les correspondan y la atribución de los gastos de urbanización que fija la Cuenta de Liquidación Provisional, también con las compensaciones oportunas.

34.1. BASES LEGALES.-

El artículo 249. 2 LUCyL exige su constancia en el documento de reparcelación, y nos concreta el contenido y criterios que se deben de seguir en la elaboración de estas cuentas.

El Artículo 199 RUCyL establece los criterios de reparto de los costes de urbanización y los conceptos imputables a toda actuación urbanística. Se completan estos preceptos legales con lo establecido en el Artículo 68 LUCyL, dejando claro que la Administración no está obligada a contribuir a los costes de urbanización en cuanto al 10% del aprovechamiento, aunque sí en cuanto a otros posibles aprovechamientos, puesto que corresponden a los propietarios conforme a los Artículos 17 y 18 LUCyL.

Así pues, de acuerdo con el Art. 249.2.b el Proyecto de Actuación debe incluir la Cuenta de Liquidación Provisional de la reparcelación, en la cual debe constar:

a) El coste previsto de la ejecución material de la urbanización.

b) El coste previsto de la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

c) Los gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y los demás gastos complementarios de la ejecución material de la actuación.

d) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en los casos en los que exista incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o con su ejecución, la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la demolición de construcciones e instalaciones, la destrucción de plantaciones y obras de urbanización, el cese de actividades, incluso gastos de traslado, y el ejercicio de los derechos de realojo y retorno.

e) Las compensaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación producidas, tanto por defecto como por exceso, incluidos los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a las edificaciones e instalaciones que se conserven.

Los gastos de urbanización se regulan en el Art. 198 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y se incluyen todos los que precise la gestión urbanística, entre otros los siguientes apartados:

- a) Previsión de coste de obras de urbanización.
- b) Costes de redacción de documentos.
- c) Costes de las obras de urbanización por todos los conceptos.
- d) Costes económicos.

De acuerdo con los datos disponibles, la cuenta de liquidación provisional es la siguiente:

PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL	230.000 €
GESTION JUNTA PROPIETARIOS, NOTARIA, REGISTRO, ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS, HONORARIOS TECNICOS	59.000
TOTALES	
IVA	60.690
TOTAL CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL DEL SECTOR SURD SA-4:	
.....	349.690 €

Para el cálculo del porcentaje de asignación de los costes de urbanización únicamente se han considerado las parcelas con aprovechamiento lucrativo que no procede de la cesión obligatoria del 10%, el cual está libre de cargas de urbanización.

35. CUENTA LIQUIDACIÓN INDIVIDUAL

Una vez establecido el importe de la cuenta de liquidación provisional procede, conforme al Art. 249.2.c del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establecer la cuenta individual de cada uno de los propietarios afectados.

Para ello, se reparte la carga de urbanización entre los diferentes propietarios, según los criterios anteriormente señalados, resultando:

Una vez fijado el porcentaje de participación de cada uno de los propietarios del sector en los gastos de urbanización previstos, se determina la liquidación individual de cada uno de ellos mayorando o minorando, según el caso, los gastos de urbanización que le corresponden con las indemnizaciones y compensaciones de aprovechamiento que, en cada caso, se han establecido, resultando la siguiente propuesta de liquidación individual:

Resumiendo la aportación económica individualizada, resultaría:

PROPIETARIOS	PORC. PARTIC.	IMPORTE CORRESPONDE	PAGO
AYUNT. ALMARZA	78,97 CESION	275.520,75 €	349.690 € (y recibe lo que entregan el resto de propietarios: 451,65 m2 de suelo)
ADELINA PEREZ JIMENEZ	8,36	29.234,08 €	APORTACION DE SUELO (178,35 M2)+ INDEMNIZACION DE 492,97 €
ELISEO GOMEZ Y ESPOSA	8,48	29.653,71 €	APORTACION DE SUELO (184,01 M2)
EMILIA ARRIBAS GIL	4,19	14.652,11 €	APORTACION DE SUELO (89,29 M2))+ 263,02 €

Para mayor claridad se incluye relación de la cuenta individualizada por parcela y ello habida cuenta que existen propietarios que no pudiendo afrontar los costes de urbanización han optado por abonar la parte de urbanización que les corresponde con la aportación de terrenos en compensación a dichos costes que son asumidos por el propietario mayoritario, y que por tanto recibe derechos no solo en proporción a la finca aportada sino también a los costos de urbanización que asume.

Cuenta de liquidación individual por parcelas.					ADJUDICATARIO
Parcela M	IMPORTE EN EUROS, A PAGAR	% CARGAS	Superficie EN M2	Edificabilidad Apropiable EN M2	
1 A	30.660,5	8,76	461,20	210,00	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
2 A	27961,4	7,99	420,60	200,00	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
3 A	28014,5	8,01	421,40	200,00	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
4 A	28033	8,03	421,68	200,00	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
5 A	28136,5	8,04	423,24	200,00	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
6 A	30329,1	8,69	456,22	209,42	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
7 B	33353	9,54	501,70	250,00	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
8 B	33247	9,51	500,11	250,00	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
9 B	0	0	301,34	175,00	ELISEO GOMEZ GOMEZ Y NATIVIDAD DURO CEÑA
10 B	20015	5,72	301,08	175,00	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
11 B	33259	9,51	500,30	250,00	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
12 C	0	0	150,56	Cesión 163.43	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
13 C	0	0	150,56	Cesión 163.43	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
14 C	6671	1,91	150,56	Cesión 54,49 +108,94	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
15 C	10009	2,86	150,56	163.43	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
16 C	10009	2,86	150,56	163.43	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
17 C	10009	2,86	150,56	163.43	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
18 C	0	0	150,56	163.43	EMILIA ARRIBAS GIL
19 C	0	0	300,22	175,00	ADELINA PEREZ JIMENEZ
20 C	19983	5,71	300,60	175,00	AYUNTAMIENTO DE ALMARZA
Totales	349.690 €	100%	6360,61	3.813,45	

36. COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS

De acuerdo con el Art. 241.h del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se relacionan los compromisos complementarios adquiridos por el Urbanizador, para el cumplimiento de los deberes y

obligaciones derivadas de la gestión urbanística del Sector SURD SA 4 de las NUM de Almarza.

En este caso no se señalan compromisos complementarios adicionales a los ya señalados anteriormente como obligaciones para el desarrollo de la actuación.

37. DETERMINACIONES BÁSICAS DE URBANIZACIÓN

De acuerdo con el Art. 242 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León el Proyecto de Actuación debe contener las determinaciones básicas sobre la urbanización del sector.

En este caso, puesto que simultáneamente al proyecto de actuación con determinaciones completas de reparcelación se presenta un proyecto de urbanización independiente, el proyecto de actuación se limita a incluir las determinaciones básicas señaladas en el Art. 242.2 del RUCyL.

37.1. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS MÍNIMAS QUE DEBE CUMPLIR EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Se desarrollan a continuación, con carácter de mínimos y sin perjuicio de posibles modificaciones que se consideren convenientes por los servicios técnicos municipales, las siguientes determinaciones para el desarrollo del proyecto de urbanización.

DETERMINACIONES GENERALES

Las presentes determinaciones básicas quedan sometidas a lo que determinen los servicios técnicos municipales de vías y obras y de parques y jardines o cualquier otro área o servicio.

Estas prescripciones se desarrollan en el proyecto de urbanización que desarrolle este documento y si existiera alguna incongruencia entre las determinaciones básicas y las completas primará lo que se disponga en éstas últimas.

IMPACTO AMBIENTAL

Las obras objeto del proyecto no deben ocasionar, en general, impactos medioambientales importantes o de magnitud significativa sobre el entorno urbano en que se van a desarrollar. En cualquier

caso se propondrán una serie de medidas preventivas y correctoras que atenúen los efectos negativos que se puedan producir por la ejecución de las obras.

OPERACIONES PREVIAS

Previamente al inicio de las obras de urbanización, será necesario proceder a la demolición de las áreas de calzada en las que se van a disponer la traza de los servicios que deben desviarse por ella, así como las aceras que se encuentran dentro de la superficie de actuación.

Por otro lado existen diversos elementos de señalización y alumbrado que exigen su desmontaje y posterior reposición a causa de su afección por las obras de mejora de servicios contemplados en el proyecto.

MOVIMIENTO DE TIERRAS

Para conseguir las rasantes en los acometidas de saneamiento proyectadas y para alojar las conducciones de abastecimiento, así como para ejecutar las conducciones de alumbrado público, energía eléctrica y telefónica, por calzada y/o acera es preciso realizar el movimiento de tierras siguiente:

- Levantamiento del pavimento existente a lo largo de toda la calle.

- Excavación de las tierras necesarias en zanjas para conseguir las rasantes adecuadas en los colectores de saneamiento sobre los que asentar las soleras soporte de los tubos correspondientes. Para los tramos de abastecimiento se realizará una excavación de zanja de rasante sensiblemente paralela a la de calzada, con lo que su profundidad será aproximadamente constante.

- Asimismo se realizara la excavación de las tierras necesarias, siguiendo los criterios de los planos, para alojar las conducciones.

- Relleno de zanjas con material procedente de la excavación o de préstamos en el caso de que los primeros no resulten adecuados.

- Reposición del pavimento existente sobre las zanjas ejecutadas, excepto las situadas en la zona a urbanizar.

Para conseguir las rasantes en la red viaria prevista es preciso realizar el movimiento de tierras siguiente:

- Levantamiento de pavimentos existentes en las zonas donde se proyecta el pavimento peatonal de la urbanización.

- Excavación de tierras necesaria en zonas localizadas, y relleno con material seleccionado de préstamo, para conseguir las rasantes adecuadas para la realización de la red viaria.

- En el caso de la zona ajardinada, para conseguir la rasante horizontal se procederá al relleno con material de la excavación y/o de préstamos, que se compactará hasta un 95% de la densidad obtenida en el ensayo Próctor Modificado, en la zona de retirada del cimiento del edificio existente en dicha zona.

- Relleno superior de las zonas ajardinadas con 30 cm de tierra vegetal, y de 80 cm en los alcorques previstos para el arbolado.

FIRMES Y PAVIMENTOS

Las secciones de firmes adoptadas para los pavimentos peatonales correspondientes a la urbanización del Sector SURD SA 4, de Almarza, serán las siguientes:

Sección en acera

-□ Baldosa hidráulica de cemento de 40x20x6 en color a determinar.

-□ Mortero de cemento, 4 cm.

-□ Hormigón HM-20 de 10 cm de espesor.

SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO

La tubería para el servicio de abastecimiento será de fundición dúctil de 100 mm de diámetro. El diámetro de la misma y el punto de conexión a la red serán indicados por el servicio de aguas del Ayuntamiento de Almarza.

Se dispondrán acometidas a los futuros edificios y al riego de 63 mm de diámetro. Del mismo modo se ha dispuesto de hidrantes, a una distancia máxima de 200 m., y bocas de riego a lo largo de la red viaria a una distancia de unos 50m.

La red de saneamiento es existente en la zona, por lo que no se prevén actuaciones en la misma, salvo la ejecución de un pozo para al conexión de una de las acometidas. Las acometidas de saneamiento, se realizará con conducción de 315 mm de diámetro.

Los pozos de registro se construirán con anillos prefabricados de hormigón de diámetro interior 80 cm. con junta elástica.

Todas las tuberías de saneamiento y abastecimiento se colocarán sobre un lecho de arena previamente nivelado y rasanteado de 10 cm. de espesor, relleno lateralmente y superiormente hasta 10 cm. por encima de la generatriz con la misma arena; compactando ésta hasta los riñones.

El relleno de las zanjas se realizará utilizando suelo seleccionado procedente de la excavación, que se compactará hasta un 95% de la densidad obtenida en el ensayo Próctor Modificado.

ALUMBRADO PÚBLICO

Se proyectará la colocación del alumbrado público de las mismas características que el dispuesto en el resto del casco urbano, adaptándose en todo caso al Reglamento de Eficiencia Energética de las Instalaciones de Alumbrado.

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Se incluyen en el Proyecto la definición y bases técnicas para la ejecución de las instalaciones de energía eléctrica, de acuerdo con las indicaciones de Iberdrola.

RELACIÓN CON OTROS ORGANISMOS Y ENTIDADES

Para tener en cuenta todos los posibles condicionantes para las unidades de obra contenidas en el proyecto se solicitará a todas las

empresas con redes de servicios en la zona información sobre sus infraestructuras.

Del mismo modo, para la conexión de los servicios se solicitará información sobre el punto de enganche a la red existente.

Las obras están en su totalidad dentro del Sector o de titularidad pública, por lo que no se prevé ningún tipo de expropiación.

CONTROL DE CALIDAD

Para el control de calidad de las distintas unidades de obra se realizarán ensayos de laboratorio que serán fijados por la Dirección Facultativa y abonados por el Contratista.

37.2. ESTIMACION JUSTIFICADA DEL IMPORTE TOTAL DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN.

El proyecto de urbanización definirá con precisión los gastos de urbanización necesarios para la correcta ejecución de la urbanización.

En este proyecto se han desglosado los diferentes costes del desarrollo urbanístico, relacionados en el apartado 38 CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

El proyecto de urbanización que se redacte detallará los gastos correspondientes a cada una de las partidas de la obra, definiendo los precios unitarios y descompuestos.

El importe considerado en la Cuenta de Liquidación Provisional parte del presupuesto de ejecución material contemplado en el proyecto básico de urbanización ya redactado. Este importe se aumenta, conforme al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León con los gastos de mantenimiento de la urbanización y con los honorarios profesionales.

Los primeros se estiman como un porcentaje del coste de ejecución de las obras mientras que los segundos responden a los contratos suscritos con los redactores. En éstos se incluye también una partida para gastos notariales y registrales.

Almarza, (Soria), febrero 2013