



Calle Teresa Gil, 8 4º izda..ffno/fax 983117555. 47002 VALLADOLID

**PROYECTO DE ACTUACIÓN de la Unidad de Ejecución 2 del Ensanche E-3 de las NN.SS. de San Cristóbal de la Cuesta (Salamanca) por el Sistema de Compensación con determinaciones básicas de urbanización y completas de reparcelación
JULIO 2016**

El presente documento consta de los apartados que refleja el índice que figura a continuación.

A. DETERMINACIONES GENERALES

- A1. Memoria del Proyecto de Actuación. Propuesta del Sistema de Actuación
 - A1.1. Planeamiento urbanístico
 - A1.2. Descripción del sector
 - A1.3. Fijación del sistema de Actuación
 - A1.4. Contenido del Proyecto de Actuación
 - A1.5. Legitimación para la elaboración de este Proyecto
 - A1.6. Tramitación
 - A1.7. Efectos de la aprobación del Proyecto de Actuación
- A2. Las fincas, propietarios del sector y Promotores del Proyecto
- A3. Identificación del Urbanizador Propuesto
- A4. Plazos para la ejecución de la Actuación
- A5. Garantías para asegurar la ejecución de la actuación
- A6. Compromisos complementarios del urbanizador

B. DETERMINACIONES BASICAS SOBRE URBANIZACION. Definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución del planeamiento: Proyecto de Urbanización.

- B1. Plazos para la presentación del Proyecto de Urbanización
- B2. Características mínimas del Proyecto de Urbanización
- B3. Estimación de los gastos de urbanización
- B4. Criterios básicos para la contratación de las obras de urbanización

C. MEMORIA DE REPARCELACION. Determinaciones completas sobre reparcelación de las fincas incluidas en el sector.

- C1. Introducción
- C2. Relación de propietarios e interesados y fincas afectadas
- C3. Determinación del aprovechamiento lucrativo. Coeficientes de participación. Cálculo del aprovechamiento susceptible de apropiación según legislación. Aprovechamiento materializable según las condiciones de desarrollo del sector. Criterios para definir y cuantificar los derechos iniciales. Definición de derechos y criterios de adjudicación.
- C4. Criterios para la valoración de las parcelas resultantes. Propuesta de adjudicación. Diferencias de aprovechamiento. Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban ser destruidas o demolidas. Valoración indemnizaciones. Criterios de valoración. Indemnizaciones. Compensaciones aprovechamiento. Obligaciones económicas

- C5. CUENTA DE LIQUIDACION
 - C6. EXENCIONES FISCALES
 - C7. CONSIDERACION FINAL
 - C8. Relación descripción de las parcelas resultantes.
- FICHAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES

D.- PLANOS

- i 1. PLANO DE SITUACION EN NN.SS
 - i 2. PLANO DE DELIMITACION DE UNIDAD EN MODIFICACION DE NN.SS
 - i 3. PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES EN NN.SS
 - i 4. PLANO DE SITUACION EN ORTOFOTO
 - i 5. PLANO CATASTRAL
 - i 6. PLANO DE LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO. PLANTA
 - i 7. PLANO DE LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO. PERFILES
-
- 1. PLANO DE FINCAS APORTADAS
 - 2. PLANO DE PARCELAS RESULTANTES
 - 3. PLANO DE CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA
 - 4. PLANO DE ADJUDICACION DE PARCELAS RESULTANTES
 - 5. PLANO DE SUPERPOSICION DE FINCAS APORTADAS Y RESULTANTES
 - 6. PLANO DE VALORACION DE PARCELAS RESULTANTES



El presente documento de Proyecto de Actuación con determinaciones completas de Reparcelación y básicas de Urbanización de la Unidad de Actuación Nº2 del Sector Ensanche 3 de las NN.SS de San Cristóbal de la Cuesta, Salamanca, se redacta por encargo de los siguientes propietarios:

Doña SABINA GOMEZ JUANES, mayor de edad, titular del documento nacional de identidad nº 7.724.855-Y, vecina de MADRID 28033, con domicilio en CALLE SANTA VIRGILIA 16, ESCALERA DERECHA, piso 8ºC

Don AURELIANO GOMEZ JUANES mayor de edad, titular del documento nacional de identidad nº 7.709.201, vecino de MADRID 28035, con domicilio en CALLE ISLA DE AROSA 23, 7ºD.

Doña ROSA GOMEZ JUANES, mayor de edad, titular del documento nacional de identidad nº 7.776.818, vecina de SALAMANCA 37003, con domicilio en CAMINO ESTRECHO DE LA ALDEHUELA 1, 3º.

Doña PERPETUA GOMEZ JUANES, mayor de edad, titular del documento nacional de identidad nº 7.714.674, vecina de SALAMANCA 37004, con domicilio en CALLE GARGABETE 25-27, 2º 4-F.

Doña EUFROSINA GARCIA GOMEZ, mayor de edad, titular del documento nacional de identidad nº 7.833.538-Z, vecina de SAN CRISTOBAL DE LA CUESTA, SALAMANCA 37439, con domicilio en CALLE ARENAL Nº 28, BAJO

Don SANTOS GOMEZ JUANES mayor de edad, titular del documento nacional de identidad nº 7.755.682, vecino de SAN CRISTOBAL DE LA CUESTA, SALAMANCA 37439.

Doña INMACULADA GOMEZ JUANES, mayor de edad, titular del documento nacional de identidad nº 7.724.854, vecina de VALLADOLID 47006, con domicilio en AVENIDA REYES CATOLICOS 16, 2º IZQUIERDA

Doña FELICISIMA GOMEZ JUANES, mayor de edad, titular del documento nacional de identidad nº 7.580.722, vecina de VALLADOLID 47008, con domicilio en CARRETERA DE RUEDA 56.

Que respectivamente resultan propietarios de las fincas registrales 7573 y 2398 del registro nº2 de Salamanca, ambas incluidas en el sector meritado, y cuya superficie reúne un aprovechamiento lucrativo superior al 50% del ámbito de actuación.

La elaboración del Proyecto de Reparcelación ha sido obra del equipo formado por Fernando de Bonrostro, María José de Bonrostro y Juan Ildelfonso González, como director del equipo figura Fernando de Bonrostro, arquitecto colegiado numero 2241 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este y domicilio profesional en el Calle Teresa Gil, 8, 4º izquierda, 47002 de Valladolid.

VALLADOLID JULIO 2016

LA PROPIEDAD

Fdo. : FERNANDO DE BONROSTRO PALACIOS
arquitecto

SOBRE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN

Ante los rápidos cambios normativos se hace necesario incluir este listado reducido de la normativa utilizada. Haciendo especial referencia a los CODIGOS RECOMPILATORIOS NORMATIVOS editados por el Ministerio y disponibles desde la pagina web del mismo.

Estos Códigos incluyen todas las normas de nivel legal y reglamentario que regulan la actividad urbanística, entendida como la función pública que tiene por objeto la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación.

LEGISLACION DE AMBITO NACIONAL

CODIGO DE DERECHO URBANISTICO ESTATAL BOE-069_Codigo_de_Derecho_Urbanistico_estatal.pdf

[HTTP://WWW.BOE.ES/LEGISLACION/CODIGOS/](http://www.boe.es/legislacion/codigos/)

LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA. [RD 7 | 2015](#), de 30 de octubre. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

LEGISLACION DE AMBITO AUTONOMICO

CODIGO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN BOE-075_Codigo_de_urbanismo_de_Castilla_y_Leon.pdf

[HTTP://WWW.BOE.ES/LEGISLACION/CODIGOS/](http://www.boe.es/legislacion/codigos/)

LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN. [L 10 1998, de 5 de diciembre](#) Corrección de errores L 10 | 1998

MODIFICACIÓN L 10 | 1998, de ORDENACIÓN DEL TERRITORIO por L 13 | 2003, de 23 de diciembre

MODIFICACIÓN L 10 | 1998, de ORDENACIÓN DEL TERRITORIO por L 9 | 2004, de 28 de diciembre

MODIFICACIÓN L 10 | 1998, de ORDENACIÓN DEL TERRITORIO por L 13 | 2005, de 27 de diciembre

MODIFICACIÓN L 10 | 1998, de ORDENACIÓN DEL TERRITORIO por L 14 | 2006, de 4 de diciembre

MODIFICACIÓN L 10 | 1998, de ORDENACIÓN DEL TERRITORIO por L 4 | 2008, de 15 de septiembre

MODIFICACIÓN L 10 | 1998, de ORDENACIÓN DEL TERRITORIO por L 3 | 2010, de 26 de marzo

MODIFICACIÓN L 10 | 1998, de ORDENACIÓN DEL TERRITORIO por L 1 | 2013, de 28 de febrero

MODIFICACIÓN L 10 | 1998, de ORDENACIÓN DEL TERRITORIO por L 7 | 2013, de 27 de septiembre

MODIFICACIÓN L 10 | 1998, de ORDENACIÓN DEL TERRITORIO por L 7 | 2014, de 12 de septiembre

LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN. [L 5 | 1999](#), de 8 de abril

MODIFICACIÓN L 5 | 1999, de URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 10 | 2002, de 10 de julio

MODIFICACIÓN L 5 | 1999, de URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 21 | 2002, de 27 de diciembre

MODIFICACIÓN L 5 | 1999, de URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 13 | 2003, de 23 de diciembre

MODIFICACIÓN L 5 | 1999, de URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 13 | 2005, de 27 de diciembre

MODIFICACIÓN L 5 | 1999, de URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 09 | 2007, de 27 de diciembre

MODIFICACIÓN L 5 | 1999, de URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 04 | 2008, de 15 de septiembre

MODIFICACIÓN L 5 | 1999, de URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 17 | 2008, de 23 de diciembre

MODIFICACIÓN L 5 | 1999, de URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 09 | 2010, de 30 de agosto

MODIFICACIÓN L 5 | 1999, de URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 19 | 2010, de 22 de diciembre

MODIFICACIÓN L 5 | 1999, de URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 01 | 2012, de 28 de febrero

MODIFICACIÓN L 5 | 1999, de URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 7 | 2014, de 12 de septiembre

MODIFICACIÓN L 5 | 1999, de URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 4 | 2015, de 24 de marzo

REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN. [D 22 | 2004, de 29 de enero](#)

MODIFICACIÓN D 22 | 2004, REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por D 99 | 2005, de 22 de diciembre

MODIFICACIÓN D 22 | 2004, REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por D 68 | 2006, de 5 de octubre

MODIFICACIÓN D 22 | 2004, REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por D 6 | 2008, de 24 de enero

MODIFICACIÓN D 22 | 2004, REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 4 | 2008, de 15 de septiembre

MODIFICACIÓN D 22 | 2004, REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por D 45 | 2009, de 9 de julio

MODIFICACIÓN D 22 | 2004, REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por D 10 | 2013, de 7 de marzo

MODIFICACIÓN D 22 | 2004, REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por D 24 | 2013, de 27 de junio

MODIFICACIÓN D 22 | 2004, REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 11 | 2013, de 27 de diciembre

MODIFICACIÓN D 22 | 2004, REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por D 32 | 2014, de 24 de julio

MODIFICACIÓN D 22 | 2004, REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 7 | 2014, de 12 de septiembre

MODIFICACIÓN D 22 | 2004, REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por L 10 | 2014, de 22 de diciembre

MODIFICACIÓN D 22 | 2004, REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN por [D 06 | 2016, de 3 de marzo](#)

Corrección de errores [D 06 | 2016](#)

MEDIDAS SOBRE URBANISMO Y SUELO. L 4 | 2008, de 15 de septiembre

[INSTRUCCIÓN TÉCNICA URBANÍSTICA para la aplicación del REGLAMENTO DE URBANISMO tras la entrada en vigor de la L 4 | 2008 ORDEN FOM 1602 | 2008](#)

ORDENACIÓN DE LA CARTOGRAFÍA EN CASTILLA Y LEÓN. [D 82 | 2008](#), de 4 de diciembre

[INSTRUCCIÓN TÉCNICA URBANÍSTICA para aplicar en Castilla y León la L 8 | 2007 de Suelo Orden FOM 1083 | 2007](#)

[INSTRUCCIÓN TÉCNICA URBANÍSTICA 1 | 2016 sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.](#)

A. DETERMINACIONES GENERALES

A1. Memoria del Proyecto de Actuación. Propuesta del Sistema de Actuación

- A1.1. Planeamiento urbanístico
- A1.2. Descripción del sector
- A1.3. Fijación del sistema de Actuación
- A1.4. Contenido del Proyecto de Actuación
- A1.5. Legitimación para la elaboración de este Proyecto
- A1.6. Tramitación
- A1.7. Efectos de la aprobación del Proyecto de Actuación

A1.1. Planeamiento urbanístico

El Planeamiento General vigente es el documento de las Normas Subsidiarias Municipales (en adelante NN.SS) aprobado definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Salamanca (EXP. 78/96) de fecha 28 de Febrero de 1996 (BOCyL de 8 de Mayo de 1996).

De acuerdo con las NN.SS los terrenos que integran la Unidad de Ejecución 2 del E-3 están clasificados como Suelo Urbano previéndose su desarrollo a través del Estudio de Detalle.

En noviembre de 1997 se redacta un Estudio de Detalle donde establece las alineaciones y ordena los volúmenes de la zona de ensanche E-3, posteriormente en Marzo de 2002 se redacta una PROPUESTA DE MODIFICACION DE LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACION DEL SECTOR E-3 DE LAS NN.SS. DE SAN CRISTOBAL DE LA CUESTA.

El citado documento de modificación establece para la ejecución y gestión del sector E-3 la delimitación de tres Unidades de Actuación, de conformidad con lo establecido en el Artículo 73.2 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

El propietario mayoritario incluido dentro de la unidad de ejecución 2 se encuentra interesado en el desarrollo y ejecución de las previsiones del planeamiento urbanístico general y de desarrollo, a cuyo fin han promovido la confección, tramitación y aprobación del Proyecto de Actuación, que es el contenido del presente documento técnico-jurídico.

A1.2. Descripción del Sector. Configuración física de la unidad

Este documento afecta a los terrenos situados en el término municipal de SAN CRISTOBAL DE LA CUESTA, se accede a ellos a través de la carreta SA-605 y se ubican en la calle Eras, se trata de cuatro fincas catastrales incluidas en la delimitación de la UNIDAD DE EJECUCION 2 del SECTOR E-3.

El polígono que constituye la UNIDAD DE EJECUCION 2 del SECTOR E-3 tiene una superficie basada en datos del oportuno levantamiento topográfico de 5.406,5738 m².

El ámbito de la UA 2 del Sector E-3, se caracteriza por una estructura de propiedad concentrada en dos propietarios privados, por un lado los hermanos Gomez Juanes y por otro María Cruz Herrero García.

Se localiza al Este del término municipal con unos límites perfectamente identificables y que son:

Norte: Calle Eras, suelo urbano consolidado, en línea irregular quebrada de 34,57 metros más 34,00 metros y 32,81 metros.

Sur: Línea quebrada con Unidad de Actuación 3, de 31,56 m más 32,18 metros y 21,66 metros.

Este: Con finca catastral 0254806 en línea recta de 44,44 metros.

Oeste: Con calle Azorín en línea recta de 60,24 metros.

Dentro de los límites del Sector y en la propiedad central de las cuatro existentes se localiza una construcción no legalizada, que según los datos catastrales dispone de 320 metros cuadrados y con uso almacén.

Los terrenos no tienen uso agrícola. Las propiedades relacionadas catastralmente incluidas en el sector son 4, no habiendo otra propiedad más sin referencia catastral, las cuales hacen un total de 4 fincas, con inicialmente 2 propietarios diferentes, más el Excelentísimo Ayuntamiento y la Junta de compensación.

El total de propietarios afectados son los hermanos Gómez Juanes y herederos y María Cruz Herrero García, según relación incorporada al final del apartado.

Las propiedades correspondientes a titularidades privadas suponen 5.406,5738 m², un 100,00 % del sector. La superficie total del Sector es, lógicamente, de 5.406,5738 m².

Las infraestructuras existentes son principalmente de carácter perimetral, consistiendo sobre todo en las acometidas necesarias para servir a las fincas en uso. Además, la Calle eras y calle Azorín son los elementos infraestructurales exteriores que limitan el ámbito espacial del sector y que serán de necesaria conexión, tal y como se preveía en el ESTUDIO DE DETALLE.

	LOCALIZACION	PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL	SUPERFICIE TOPOGRAFICA	SUPERFICIE CATASTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	
	CL ERAS 8	SABINA GOMEZ JUANES	2398	2.024,00	2.012,5422	335,4237	326,50	0254802TL8405S0003WO
	CL ERAS 8	AURELIANO GOMEZ JUANES				335,4237	326,50	0254802TL8405S0001MU
	CL ERAS 8	FELICISIMA GOMEZ JUANES				335,4237	326,50	0254802TL8405S0002QI
	CL ERAS 8	INMACULADA GOMEZ JUANES				335,4237	326,50	0254802TL8405S0004EP
	CL ERAS 8	SANTOS GOMEZ JUANES				335,4237	326,50	0254802TL8405S0005RA
	CL ERAS 8	PERPETUA GOMEZ JUANES				335,4237	326,50	0254802TL8405S0006TS
	CL ERAS 36	EUFROSINA GARCIA GOMEZ	7573	1.349,00	1.375,4138	687,7069	675,00	0254804TL8405S0001KU
	CL ERAS 42	ROSA GOMEZ JUANES	7572	2.019,00	2.018,6178	687,7069	675,00	0254805TL8405S0001RU
	CL ERAS 22	MARIA CRUZ HERRERO GARCIA				2018,6178	2.050,00	0254803TL8405S0001OU
	TOTAL UA 2 DEL SECTOR 3 DE LAS NN.SS.			5.392,00		5.406,5738	5.359,00	

A1.3. Fijación del sistema de Actuación: SISTEMA DE COMPENSACIÓN

El artículo 74.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL), prevé que: "Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector en el que esté incluida la unidad de actuación, podrán presentarse Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el artículo 75 y siguientes, por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga".

Y, en el artículo 74.3 LUCyL se establece que: "Aprobado un Proyecto de Actuación conforme al procedimiento regulado en el artículo 76, se entenderá elegido el sistema de actuación que proponga". Es decir, que el Proyecto de Actuación es documento competente para la fijación definitiva del Sistema de actuación.

El Proyecto de Actuación propone como sistema de actuación el de **COMPENSACIÓN** que se entenderá elegido con la aprobación definitiva del citado documento de acuerdo con el artículo. 252.1 del RUCYL otorgando la condición de urbanizador con carácter provisional a la Junta de Compensación según artículo 263.2 del mencionado Reglamento, que alcanzará el grado de definitivo al depósito de la garantía que determine el Ayuntamiento una vez aprobado el Proyecto de Actuación.

El presente documento tiene por objeto la justa distribución de los beneficios y las cargas que genera el planeamiento. La equidistribución de los beneficios se concretará en la adjudicación de unas parcelas resultantes con el aprovechamiento que corresponda y las cargas en unas cantidades a sufragar que se cuantificarán en la correspondiente cuenta de liquidación provisional que afectará a cada una de las parcelas resultantes.

A tal fin, el Proyecto de Actuación establece las bases técnicas y económicas de la actuación integrada, cuyo ámbito es la unidad de actuación 2 que se define en el Sector E-3.

A1.4. Contenido del Proyecto de Actuación

De conformidad con las previsiones de la legislación urbanística de aplicación, según el sistema de actuación propuesto y del planeamiento vigente, el contenido del presente documento es el siguiente:

- Identificación del Urbanizador propuesto.
- Relación de propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y de los titulares que consten en el Catastro.
- Acreditación de que los terrenos de la unidad, excepto los de uso y dominio público, son propiedad de su promotor.
- Reparcelación de las fincas, con determinación de las cesiones del Ayuntamiento en su caso y adjudicación de las parcelas resultantes a los titulares de derechos.
- Descripción de las fincas resultantes de la reparcelación conforme a la legislación hipotecaria: respecto de las fincas destinadas al uso y dominio público deben formarse tantas fincas como porciones de suelo que, aun sin ser colindantes, tengan el mismo destino urbanístico, y respecto de las fincas con aprovechamiento debe indicarse la causa de la adjudicación, sea subrogación real con las fincas aportadas, o adquisición originaria por cesión a la Administración actuante, retribución del urbanizador o derechos de aprovechamiento que deban hacerse efectivos en la unidad. Asimismo debe indicarse la titularidad individual o en pro indiviso del adjudicatario, y en su caso otras circunstancias especiales que afectaran a la misma.
- Determinación de la cuota y del importe que se atribuya en la cuenta de liquidación provisional a cada una de las parcelas resultantes de la reparcelación, con advertencia de su carácter provisional hasta la liquidación definitiva de la reparcelación.
- Definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización a realizar de entre las citadas en el artículo 68 LUCyL, de forma que pueda estimarse su coste, y distribución del mismo en proporción al aprovechamiento correspondiente.

- Plazos para la ejecución de la actuación, que no podrán exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.
- Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, mediante crédito comprometido con cargo a fondos públicos, o mediante prestación de aval o fianza por el urbanizador.
- Compromisos complementarios del urbanizador en cuanto a edificación, ejecución de dotaciones urbanísticas, afección de inmuebles a fines sociales u otras prestaciones.
- Planos de reparcelación a escala 1:500, complementarios de los documentos citados en el artículo 241.e), se decir:
 - Plano de valoración de las parcelas resultantes.
 - Plano de adjudicación de las parcelas resultantes.
 - Plano superpuesto de información y adjudicación.
- Cuenta de liquidación provisional de la reparcelación, en la que debe constar:
 - El coste previsto de la ejecución material de la urbanización.
 - El coste previsto de la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.
 - Los gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y los demás gastos complementarios de la ejecución material de la actuación.
 - Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para 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.
 - 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.

- Cuentas de liquidación individual de cada afectado por la reparcelación, que reflejen tanto sus respectivos derechos como las parcelas completas o en proindiviso que se les adjudiquen y las cantidades en efectivo que les correspondan. Para la elaboración de estas cuentas son de aplicación las siguientes reglas:
 - Las partidas de cada cuenta deben quedar compensadas, cuando fueran de distinto signo, siendo exigibles únicamente los saldos resultantes.
 - Los saldos de las cuentas deben entenderse provisionales y a buena cuenta hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación.
 - Los saldos de las cuentas son deudas líquidas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y el urbanizador.
 - Los saldos adeudados por los adjudicatarios pueden satisfacerse mediante transmisión del dominio de parcelas adjudicadas o de su aprovechamiento, mediando acuerdo entre acreedor y deudor. El Ayuntamiento puede conceder, a petición de los interesados, fraccionamientos y aplazamientos de pago conforme a la normativa sobre recaudación.

A1.5. Legitimación para la elaboración de este Proyecto

A tenor de lo previsto al efecto por el artículo 76 LUCyL: "Los Proyectos de Actuación podrán ser elaborados por el Ayuntamiento, por cualquier otra Administración pública o por los particulares".

A tenor de lo previsto por el artículo 74.2 LUCyL: "...podrán presentarse Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el artículo 75 y siguientes, por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga".

Por tanto, dada la propuesta de aplicación del Sistema de Compensación, que se entenderá elegido con la aprobación definitiva del citado documento de acuerdo con el artículo 252.1 del RUCYL otorgando la condición de urbanizador con carácter provisional a la Junta de Compensación según artículo 263.2 del mencionado Reglamento, que alcanzará el grado de definitivo al depósito de la garantía que determine el Ayuntamiento una vez aprobado el Proyecto de Actuación.

De acuerdo con el Artículo 259 del RUCYL, el sistema de compensación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50 por 100 del aprovechamiento lucrativo de la unidad de actuación, constituidos en Junta de Compensación, que en nuestro caso lo forman los hermanos Gómez Juanes, propietarios del 62,664% del aprovechamiento lucrativo.

A1.6. Tramitación

Este documento se presenta ante el Excelentísimo Ayuntamiento de San Cristóbal de la Cuesta, en calidad de Administración actuante, con solicitud de que al mismo se le dé la tramitación correspondiente, a los efectos de su aprobación a tenor de lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Corresponde al Ayuntamiento la aprobación inicial del documento y la apertura de un período de información pública, de un mes como mínimo, y notificación individualizada a todos los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad, y a los titulares que consten en el Catastro, y se anunciará en el Boletín Oficial de la Provincia.

El Ayuntamiento solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas, la práctica de los asientos que correspondan.

Concluida la información pública, corresponderá al Ayuntamiento acordar la aprobación definitiva, señalando los cambios respecto de lo aprobado inicialmente, lo que notificará a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad, a los titulares que consten en el Catastro y a quienes hubieran presentado alegaciones, y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia.

El Ayuntamiento deberá resolver sobre dicha aprobación inicial antes de tres meses desde su presentación, transcurridos los cuales podrá promoverse la información pública y la notificación a propietarios por iniciativa privada. Asimismo, siempre que se hubiera realizado la información pública, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación definitiva antes de seis meses desde la aprobación inicial, transcurridos los cuales podrá entenderse aprobado el Proyecto, conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación, en un plazo de tres meses el urbanizador depositará el Proyecto en el Registro de la Propiedad, para su publicación y la práctica de los asientos que correspondan.

A1.7. Efectos de la aprobación del Proyecto de Actuación

La aprobación del Proyecto producirá los siguientes efectos:

- Otorgar la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho proyecto de actuación en los términos y con las obligaciones señalados en los artículos 191 y 235.
- Los relativos a la extinción de derechos reales y cargas constituirán sobre las fincas originales, exenciones fiscales para la adjudicación de nuevas fincas.
- Respecto a las determinaciones sobre reparcelación:
 - Transmisión a la Administración pública correspondiente, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afección a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al patrimonio público de suelo correspondiente, en su caso.
 - Afección de los terrenos destinados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas a dicha ejecución, sin más trámites.
 - Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas de origen por las parcelas resultantes adjudicadas, siempre que quede claramente establecida su correspondencia. En tal caso, las titularidades limitadas y los derechos y gravámenes existentes sobre las fincas de origen quedan referidas, sin solución de continuidad y aunque no se los mencione, a las correlativas parcelas resultantes, en su mismo estado y condiciones.
 - Afección real de las parcelas resultantes adjudicadas al cumplimiento de las obligaciones exigibles para la ejecución de la actuación, y en especial al pago de los gastos de urbanización, conforme al saldo de la cuenta de liquidación correspondiente.
 - Las adjudicaciones de parcelas y las indemnizaciones que resulten de la reparcelación gozan de las exenciones y bonificaciones fiscales establecidas en la legislación aplicable respecto de los tributos que graven los actos documentados y las transmisiones patrimoniales.
 - Una vez aprobado el Proyecto, pueden realizarse y documentarse operaciones jurídicas complementarias que no se opongan al contenido sustancial de la reparcelación efectuada ni a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, ni causen perjuicio a terceros.
 - Respecto de los derechos y cargas que deban extinguirse y de las construcciones, instalaciones y plantaciones que deban destruirse, el acuerdo de aprobación del Proyecto tiene el mismo efecto que el acta de ocupación a efectos expropiatorios de acuerdo con el Artículo 252.4.e) del RUCYL.

A2. Las fincas, propietarios del sector y Promotores del Proyecto

Todos los terrenos incluidos en la UNIDAD DE ACTUACION 2 SON DE PROPIEDAD PRIVADA.

En la UA2 se localizan CUATRO fincas CATASTRALES, la ubicada más al Oeste se trata de la finca 0254802 (calle Eras 8) y es propiedad de los hermanos GOMEZ JUANES, en la parte central de la unidad se localiza la finca 0254803 (calle Eras 22) y es propiedad de JESUS VAZQUEZ BLANCO, al Este de la unidad se localizan dos fincas catastrales de igual superficie, colindante con la 0254803 se localiza la finca 0254804 (calle Eras 36) propiedad de EUFROSINA GARCIA GOMEZ y colindante con esta se localiza en el borde Este la finca 0254805 (calle Eras 42) propiedad de ROSA GOMEZ JUANES.

En el REGISTRO de la propiedad de Salamanca nº 2 figura lo siguiente:

FINCA 2398 que se corresponde con la catastral 0254802 (calle Eras 8) y propiedad de los hermanos GOMEZ JUANES, a saber SABINA, AURELIANO, MARIA COINTA, FELICISIMA, PERPETUA, INMACULADA, SANTOS Y ROSA en proindiviso y cada uno con un porcentaje del 12,5%; por título de adjudicación extinción de comunidad, autorizada por Ignacio Saenz de Santa María Tinture, en Salamanca, el día 22 de Octubre de 1984.

FINCA 7572 que se corresponde con la catastral 0254803 (calle Eras 22) y propiedad de MARIA CRUZ HERRERO GARCIA mediante adjudicación por liquidación de sociedad conyugal, en virtud de escritura pública, autorizada por don Angel Gómez-Rodulfo Delgado, en Salamanca, el día 4 de Agosto de 2006, número de protocolo 2427/2006.

FINCA 7573 que se corresponde con las catastrales 0254804 y 0254805 (calle Eras 36 y calle Eras 42) y propiedad de los hermanos GOMEZ JUANES, a saber SABINA, AURELIANO, MARIA COINTA, FELICISIMA, PERPETUA, INMACULADA, SANTOS Y ROSA en proindiviso y cada uno con un porcentaje del 12,5%; por título de segregación, en virtud de escritura pública, autorizada por José Manuel Llorente Maldonado, el día 30 de Septiembre de 1989, número de protocolo 746/1989.

De acuerdo con un CONTRATO VERBAL entre los citados hermanos GOMEZ JUANES, a saber SABINA, AURELIANO, MARIA COINTA, FELICISIMA, PERPETUA, INMACULADA, SANTOS Y ROSA, se acuerda que la FINCA 2398 sea propiedad de SABINA, AURELIANO, FELICISIMA, PERPETUA, INMACULADA, SANTOS y por otro lado la finca FINCA 7573 se divida en dos partes iguales y una de ellas sea para ROSA GOMEZ JUANES y la otra para MARIA COINTA GOMEZ JUANES, ya fallecida siendo su heredera la citada EUFROSINA GARCIA GOMEZ.

CUADRO DE FINCAS APORTADAS						
LOCALIZACION	PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE TOPOGRAFICA		REFERENCIA CATASTRAL	
CL ERAS 8	SABINA GOMEZ JUANES	2398	2.012,5422	335,4237	0254802TL8405S0001MU	
CL ERAS 8	AURELIANO GOMEZ JUANES			335,4237	0254802TL8405S0003WO	
CL ERAS 8	FELICISIMA GOMEZ JUANES			335,4237	0254802TL8405S0002QI	
CL ERAS 8	INMACULADA GOMEZ JUANES			335,4237	0254802TL8405S0004EP	
CL ERAS 8	SANTOS GOMEZ JUANES			335,4237	0254802TL8405S0005RA	
CL ERAS 8	PERPETUA GOMEZ JUANES			335,4237	0254802TL8405S0006TS	
CL ERAS 36	EUFROSINA GARCIA GOMEZ	7573	1.375,4138	687,7069	0254804TL8405S0001KU	
CL ERAS 42	ROSA GOMEZ JUANES	7572		687,7069	0254805TL8405S0001RU	
CL ERAS 22	MARIA CRUZ HERRERO GARCIA	7572	2.018,6178	2018,6178	0254803TL8405S0001OU	
TOTAL UA 2 DEL SECTOR 3 DE LAS NN.SS.				5.406,5738		

Se describen las fincas aportadas en el apartado correspondiente, y se aportan certificaciones catastrales y registrales. Adjunto se relacionan propietarios de referencia con expresión de los titulares Registrales y Catastrales, así como su identificación y dirección conocida.

FINCA REGISTRAL 2398, COINCIDE CON CATASTRAL 0254802TL8405S

Es propiedad en proindiviso de los siguientes titulares:

Doña SABINA GOMEZ JUANES, mayor de edad, titular del documento nacional de identidad nº 7.724.855-Y, vecina de MADRID 28033, con domicilio en CALLE SANTA VIRGILIA 16, ESCALERA DERECHA, piso 8ºC

Don AURELIANO GOMEZ JUANES mayor de edad, titular del documento nacional de identidad nº 7.709.201, vecino de MADRID 28035, con domicilio en CALLE ISLA DE AROSA 23, 7ºD.

Doña PERPETUA GOMEZ JUANES, mayor de edad, titular del documento nacional de identidad nº 7.714.674, vecina de SALAMANCA 37004, con domicilio en CALLE GARGABETE 25-27, 2º 4-F.

Don SANTOS GOMEZ JUANES mayor de edad, titular del documento nacional de identidad nº 7.755.682, vecino de SAN CRISTOBAL DE LA CUESTA, SALAMANCA 37439.

Doña INMACULADA GOMEZ JUANES, mayor de edad, titular del documento nacional de identidad nº 7.724.854, vecina de VALLADOLID 47006, con domicilio en AVENIDA REYES CATOLICOS 16, 2º IZQUIERDA

Doña FELICISIMA GOMEZ JUANES, mayor de edad, titular del documento nacional de identidad nº 7.580.722, vecina de VALLADOLID 47008, con domicilio en CARRETERA DE RUEDA 56.



Calle Teresa Gil, 8 4º izda..ffno/fax 983117555. 47002 VALLADOLID

FINCA REGISTRAL 7573

Es propiedad en proindiviso de los siguientes titulares:

Doña ROSA GOMEZ JUANES, mayor de edad, titular del documento nacional de identidad nº 7.776.818, vecina de SALAMANCA 37003, con domicilio en CAMINO ESTRECHO DE LA ALDEHUELA 1, 3º. **FINCA CATASTRAL 0254805TL8405S0001RU**

Doña EUFROSINA GARCIA GOMEZ, mayor de edad, titular del documento nacional de identidad nº 7.833.538-Z, vecina de SAN CRISTOBAL DE LA CUESTA, SALAMANCA 37439, con domicilio en CALLE ARENAL Nº 28, BAJO. **FINCA CATASTRAL 0254804TL8405S0001KU**

FINCA REGISTRAL 7572 COINCIDE CON CATASTRAL 0254803TL8405S0001OU

Es propiedad de:

Doña MARIA CRUZ HERRERO GARCIA, mayor de edad, titular del documento nacional de identidad nº 71000896B, vecina de SALAMANCA 37005, con domicilio en PASEO LOS OLIVOS 1,2º 2.

Como se ha indicado en el inicio del documento los promotores del proyecto son los propietarios de las fincas registrales 2398 y 7573.

A3. Identificación del Urbanizador Propuesto

Tal y como establece el artículo 80.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en el Sistema de Compensación los propietarios asumirán el papel de urbanizador, constituidos en Junta de Compensación.

Los datos identificativos de la Junta de Compensación de la UA2 del Sector E3 se recogen en la documentación del presente Proyecto. La Junta de Compensación de la UA2 del Sector E3 asume el papel de urbanizador del ámbito de este Proyecto de Actuación.

A4. Plazos para la ejecución de la Actuación

Los plazos para la ejecución de la actuación no podrán exceder, en ningún caso, de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles (artículo 75.3.d LUCyL). Estos deberes urbanísticos exigibles son los que nos recuerdan el artículo 19 LUCyL.

Conforme al artículo 21.1 LUCyL será el instrumento que establezca la ordenación detallada el que podrá señalar el plazo máximo del cumplimiento de deberes, y en su defecto el de ocho años.

El plazo para la ejecución de la actuación es de ocho años, plazo que se inicia con la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.

Siendo posible la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, es preciso la finalización de las primeras para posibilitar la habitabilidad de las edificaciones.

A5. Garantías para asegurar la ejecución de la actuación

De conformidad con lo previsto en el artículo 75.3.e LUCyL, las garantías para hacer efectivo el cumplimiento de los compromisos de urbanización se instrumentan como sigue:

Mediante la afección de las parcelas resultantes al 100 por 100 de la obligación de urbanizar.

Mediante el sometimiento de la concesión de licencia de edificación, como acto reglado que faculta para el ejercicio del derecho a edificar, al cumplimiento previo del deber de urbanizar, sin perjuicio de los supuestos de edificación y urbanización simultáneas previstos en la legislación urbanística aplicable.

Mediante la regulación del propio ordenamiento jurídico de la gestión urbanística, que determina que el urbanizador está obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en el Proyecto de Actuación. En consecuencia, se establece que en el Sistema de Compensación la realización de las obras de urbanización es responsabilidad directa de la Junta de Compensación.

De conformidad con lo previsto en el artículo 241.f RUCyL, deberá presentarse documento que acredite que, una vez aprobado el Proyecto, podrá constituirse una garantía de urbanización, conforme al artículo 202 RUCyL, por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.

A6. Compromisos complementarios del urbanizador

En este caso no existen compromisos complementarios del urbanizador de entre los señalados en el artículo 75 LUCyL.

B. DETERMINACIONES BASICAS SOBRE URBANIZACION. Definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución del planeamiento: Proyecto de Urbanización.

En el artículo 75.3.c LUCyL se establece que se deben definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento. En su apartado 4, además establece *“Las determinaciones sobre reparcelación y urbanización citadas en los apartados b) y c) del número anterior podrán limitarse a sus bases, lo que implicará la necesidad de aprobar más adelante los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización, en ambos casos conforme al procedimiento señalado en el artículo 95.”*

Para esta definición de las bases del proyecto de urbanización nos debemos remitir a lo dispuesto en el artículo 242.2 RUCyL:

Respecto de las determinaciones sobre urbanización, los Proyectos de Actuación pueden limitarse a incluir las bases para la urbanización de la unidad de actuación, señalando al menos:

- a) El plazo para que el urbanizador elabore un Proyecto de Urbanización que incluya las determinaciones completas sobre urbanización señaladas en el artículo siguiente.*
- b) Las características técnicas mínimas que deba cumplir el Proyecto de Urbanización.*
- c) La estimación justificada del importe total de los gastos de urbanización.*
- d) Criterios básicos para la contratación de las obras de urbanización.*

B1. Plazos para la presentación del Proyecto de Urbanización

Se establece como plazo máximo para que el urbanizador elabore y presente la tramitación un Proyecto de urbanización, que incluya las determinaciones completas sobre urbanización, el de seis años.

B2. Características mínimas del Proyecto de Urbanización

Dentro del apartado III. NORMATIVA DE LAS NN.SS. se determina en el punto 1.7. las condiciones mínimas que debe cumplir la urbanización y el proyecto; por lo que nos remitimos a los mismos dándolos por incorporados a este Proyecto de Actuación. (Páginas 52157 a 52161 del BOCYL número 155 del lunes 13 de agosto de 2012.)

Igualmente, deberán considerarse, como proceda, el RD 556/1989, la LEY 3/1998 y Decreto 217/2001 y el resto de legislación y normativa que sea de aplicación.

B3. Estimación de los gastos de urbanización

El proyecto de urbanización definirá con precisión los gastos de urbanización necesarios para la correcta ejecución de la urbanización. 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 art. 242.2 del RUCYL establece que los proyectos de actuación con determinaciones básicas de urbanización contendrán al menos la estimación justificada del importe total de los gastos de urbanización.

Las cargas de urbanización de la actuación comprenderán todos aquellos gastos necesarios para la redacción del Proyecto de Urbanización y sus medidas complementarias, así como aquellos para la realización de las obras y la puesta en servicio de la urbanización.

Serán sufragados por los propietarios afectados, según el artículo 20 de la LUCYL, y se especifican en el artículo 198 del RUCyL. Estarán incluidos los costes de ejecución material de las obras, los gastos y beneficios de las empresas urbanizadoras, las indemnizaciones si fueran pertinentes por derribo de construcción o destrucción de plantación, obras y/o instalaciones, que exija la ejecución de los planes, y los honorarios profesionales de los técnicos intervinientes en la redacción de los planes y proyectos, así como en la gestión y dirección de las obras.

Las obras a ejecutar por la Junta de Compensación serán las definidas con arreglo a las previsiones y determinaciones del Proyecto de Urbanización.

Esta asociación de Propietarios constituidos en Junta de Compensación podrá reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las empresas suministradoras en la parte, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. A los efectos de este reintegro, el Organismo Urbanístico de Control informará las certificaciones correspondientes.

El Proyecto de Urbanización contemplará la instalación de contenedores de basuras, así como papeleras y cualquier otro mobiliario urbano exigible de conformidad con la normativa vigente. El Proyecto para la Urbanización que desarrolle las previsiones del planeamiento urbanístico se redactará por encargo de la asociación de propietarios, que serán quienes abonen los honorarios profesionales a los redactores.

El presupuesto total al que ascienden los costes de urbanización de la actuación integrada con todos los gastos aparejados a ella es de doscientos catorce mil quinientos treinta y un euros con sesenta y cinco céntimos.

Esta cantidad es susceptible de ser modificada en el definitivo y posterior proyecto de urbanización, pues contendrá las determinaciones completas de urbanización y los precios negociados con el contratista que la comunidad de propietarios eligiera.

A continuación se ha desglosado el importe total de los gastos de urbanización. Partiendo, para la estimación del coste por procedimientos de cálculo establecidos por los colegios profesionales; en nuestro caso de acuerdo con COSTES DE REFERENCIA del COACyLE.

	MODULO	CT		m ² viario	PEM
CR URBANIZACION	449,10	0,15	67,365 €/M ² VIARIO	1.595,7535	107.497,93 €

RESUMEN DE COSTES DE URBANIZACIÓN

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

1.- PAVIMENTACIÓN	70.357,40 €
2.- INFRAESTRUCTURAS	
2.1.- SANEAMIENTO	8.675,08 €
2.2.- ABASTECIMIENTO	4.375,17 €
2.3.- RIEGO	967,48 €
2.4.- ALUMBRADO	4.944,90 €
2.5.- ENERGÍA ELÉCTRICA	9.814,56 €
2.6.- GAS NATURAL	1.031,98 €
2.7.- TELECOMUNICACIONES	2.203,71 €
3.-MOBILIARIO Y SEÑALIZACIÓN	3.536,68 €
4.-SEGURIDAD Y SALUD	1.590,97 €
	107.497,93 €
5.-REFUERZO INFRAESTRUCTURAS	10.749,79 €
6.- GESTION DE RESIDUOS	3.224,94 €
7.- MANTENIMIENTO	2.687,45 €
TOTAL P.E.M.	124.160,11 €

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA

Presupuesto de ejecución material	124.160,11 €
13% Gastos generales	16.140,81 €
6% Beneficio industrial	7.449,61 €
1,5% Control de Calidad	1.862,40 €
Suma	149.612,93 €
21% IVA	31.418,72 €
TOTAL P.E.C.	181.031,65 €

En el cuadro anterior al dato obtenido de ejecución material, se han añadido los costes de mantenimiento, refuerzo de infraestructuras, gastos generales, beneficio industrial e IVA.

Ahora bien, también deben incluirse como gastos de urbanización los siguientes:

- Gastos de urbanización: entendiéndose por tales los gastos de implantación de infraestructuras del PROYECTO DE URBANIZACIÓN, además de los de pavimentación de calzadas y aceras, y la plantación de arbolado y demás especies vegetales. Así mismo, se contempla la ejecución de los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico. Además se tiene en cuenta el tratamiento de las diferentes zonas destinadas a espacios libres de carácter público, su ejecución incluido el mobiliario urbano, la jardinería y la plantación de arbolado y demás especies vegetales. Este capítulo incluye los gastos de derribo de las edificaciones existentes, que quedarían en situación de fuera de ordenación, y el entubamiento de las acequias de riego existentes, que hubieran de permanecer en uso, por ejemplo, o cualquier otra infraestructura semejante.
- Costes de indemnización a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, así como de instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno.
- Honorarios técnicos: Se incluyen en este apartado los costes derivados de los honorarios profesionales correspondientes a la redacción del Planeamiento de desarrollo, así como el Proyecto de Urbanización y su correspondiente Dirección de Obra, y de la gestión del sector, de acuerdo con el art. 68.1.d de la LUCyL.

Para ello incluimos los siguientes cuadros con la estimación de los citados gastos

COSTES TOTALES IMPUTABLES POR URBANIZACIÓN

	Euros
Costes de urbanización contrata	181.031,65
Asignación de costes conexión y/o refuerzo de infraestructuras de acuerdo con NN SS	0,00
TOTAL	181.031,65

OTROS COSTES A INCLUIR COMO GASTO DE URBANIZACION

Indemnizaciones por derribo de edificaciones que no pueden conservarse	NO EXISTEN
Indemnizaciones por extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento cese de actividades, incluso gastos de traslado, así como derechos de realojo y retorno con forme a la Disposición Adicional Primera de la Ley 5/99.	NO EXISTEN
Derribo de las edificaciones, instalaciones o plantaciones que no pueden conservarse, se considera el derribo de setos y vallado y su reposición donde corresponda en la parcela CL ERAS 22	8.538,64 €
Elaboración de instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanísticos.	
PROYECTO DE ACTUACION	6.500,00
PROYECTO DE URBANIZACION	18.000,00
DIRECCION OBRAS	9.000,00
TOTAL	42.038,64

SUMEN TOTAL DE LOS COSTES							
Urbanización de Viarios. Zonas Verdes y Costes Imputables desde las NN SS							181.031,65 €
Indemnizaciones por derribo de edificaciones que no pueden conservarse							
Indemnizaciones por extinción de servidumbres y otros							
Derribo de las construcciones que no pueden conservarse (se incluye la ejecución del nuevo vallado derribado)							8.538,64 €
Elaboración de instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanísticos.							33.500,00 €
TOTAL COSTES ESTIMADOS							223.070,29 €

B4. Criterios básicos para la contratación de las obras de urbanización

El criterio básico para la contratación de las obras de urbanización será el de la adjudicación mediante el sistema de concurso restringido, en el que podrá participar cualquier empresa urbanizadora y en el que se tendrá en cuenta tanto el precio ofertado como las calidades utilizadas y el plazo de ejecución de las obras.

C. MEMORIA DE REPARCELACION. Determinaciones completas sobre reparcelación de las fincas incluidas en el sector.

C1. Introducción

Los artículos 75 a 79 de la LUCyL y el artículo 249 y concordante del RUCyL, establecen las determinaciones que ha de contener el Proyecto de Actuación, y en este caso se expresa:

Si el Proyecto de Actuación incluye las determinaciones completas sobre reparcelación, como es nuestro caso las mismas deben reflejarse en una Memoria de Reparcelación, en la que conste:

a) *Relación de los afectados por la reparcelación no citados en el [artículo 241.d\)](#): No habiendo ningún caso en esta unidad*

b) *Descripción de las fincas incluidas en la unidad de actuación en todo lo no citado en el artículo 241.c), así como de las unidades de aprovechamiento que deban hacerse efectivas en la unidad, especificando su titularidad, así como las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y demás datos registrales. No habiendo en esta unidad ni fincas no inscritas ni fincas incluidas en parte.*

c) *Descripción de las construcciones, instalaciones, plantaciones y obras de urbanización existentes en la unidad de actuación, en esta unidad existe una construcción no legalizada, no destinada a vivienda y no siendo necesaria su demolición.*

d) *Descripción de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen, indicando para los que deban ser objeto de traslado las parcelas resultantes a las que se trasladan, y para los que deban ser cancelados el motivo de su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico así como la indemnización que corresponda a su titular.*

e) *Descripción de las fincas resultantes de la reparcelación conforme a la legislación hipotecaria: respecto de las fincas destinadas al uso y dominio público deben formarse tantas fincas como porciones de suelo que, aun sin ser colindantes, tengan el mismo destino urbanístico, y respecto de las fincas con aprovechamiento debe indicarse la causa de la adjudicación, sea subrogación real con las fincas aportadas, o adquisición originaria por cesión a la Administración actuante, retribución del urbanizador o derechos de aprovechamiento que deban hacerse efectivos en la unidad. Asimismo debe indicarse la titularidad individual o en pro indiviso del adjudicatario, y en su caso otras circunstancias especiales que afectaran a la misma.*

f) Determinación de la cuota y del importe que se atribuya en la cuenta de liquidación provisional a cada una de las parcelas resultantes de la reparcelación, con advertencia de su carácter provisional hasta la liquidación definitiva de la reparcelación.

Como es este caso, cuando el Proyecto de Actuación incluya las determinaciones completas sobre reparcelación, las mismas deben reflejarse en los siguientes documentos complementarios:

a) Planos de reparcelación a escala 1:500, complementarios de los documentos citados en el [artículo 241.e\)](#):

1º Plano de valoración de las parcelas resultantes.

2º Plano de adjudicación de las parcelas resultantes.

3º Plano superpuesto de información y adjudicación.

b) Cuenta de liquidación provisional de la reparcelación, en la que debe constar:

1º El coste previsto de la ejecución material de la urbanización.

2º El coste previsto de la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

3º Los gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y los demás gastos complementarios de la ejecución material de la actuación.

4º 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.

5º 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.

c) Cuentas de liquidación individual de cada afectado por la reparcelación, que reflejen tanto sus respectivos derechos como las parcelas completas o en proindiviso que se les adjudiquen y las cantidades en efectivo que les correspondan. Para la elaboración de estas cuentas son de aplicación las siguientes reglas:

1º Las partidas de cada cuenta deben quedar compensadas, cuando fueran de distinto signo, siendo exigibles únicamente los saldos resultantes.

2º Los saldos de las cuentas deben entenderse provisionales y a buena cuenta hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación, en la que corresponde dirimir los errores y omisiones que se adviertan y las rectificaciones que se estimen procedentes.

3º Los saldos de las cuentas son deudas líquidas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y el urbanizador.

4º Los saldos adeudados por los adjudicatarios pueden satisfacerse mediante transmisión del dominio de parcelas adjudicadas o de su aprovechamiento, mediando acuerdo entre acreedor y deudor. El Ayuntamiento puede conceder, a petición de los interesados, fraccionamientos y aplazamientos de pago conforme a la normativa sobre recaudación.

Todo ello queda cumplimentado en cuanto que todas las propiedades aportadas se describen según título y planos levantados al efecto, e igualmente se describen todos los datos que permiten conocer la situación física y jurídica de las fincas, con linderos, superficie, titular, datos de inscripción en el Registro de la Propiedad, así como su estado de cargas y gravámenes. Igualmente se determinan las construcciones existentes en la Unidad, y se precisa su destino.

Hay que destacar especialmente que la situación jurídica de cargas y gravámenes de cada finca de procedencia o aportada pasa íntegra, en lo que sea compatible con la nueva ordenación, a la parcela de reemplazo que se adjudique en sustitución de aquella, arrastrando así todas las cargas y gravámenes compatibles con la nueva ordenación, y de acuerdo con la normativa.

El título en cuya virtud se inscribe el Proyecto de Actuación será apto y suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, inmatriculaciones de fincas o excesos de cabida, rectificaciones de descripciones registrales, reanudación del tracto sucesivo y para la cancelación de derechos reales incompatibles, y por tanto se solicita del Sr. Registrador que se lleven a efecto todas las operaciones registrales que sean consecuencia necesaria de este Proyecto, de acuerdo con la disposición anteriormente citada y a los artículos 6 y siguientes del RD 1093/97 en relación con los artículos 75 y siguientes de la LUCyL y concordantes del RUCyL, siendo todas estas operaciones realizadas en favor de los propietarios de las parcelas que resulten del Proyecto de Actuación.

En este Proyecto de Actuación se modifica físicamente la distribución parcelaria de la unidad, mediante la división en las parcelas "de reemplazo ", que sustituirán a todos los efectos a las anteriores, adjudicándose a quien correspondan conforme al planeamiento.

Quedan localizados los terrenos de cesión obligatoria y las reservas conforme normativa y planeamiento urbanísticos, segregándose las parcelas e inscribiéndose las que le fueran adjudicadas en favor del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de la Cuesta, con el destino de uso público que se establece en cada caso.

Se describen las parcelas resultantes y subsiguiente segregación de las fincas aportadas y agrupadas.

Se expresan las demás circunstancias obligadas por la legislación, y en concreto las siguientes determinadas por el RD 1093/97, de 4 Julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, como la descripción de las construcciones que se mantienen en la Unidad y especificación de las fincas de resultado en las que se ubican, determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación, y especificación respecto de cada finca de origen de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad cuando los datos resultantes del registro no coincidieran con los del proyecto.

C2. Relación de fincas afectadas:

1.- FINCAS APORTADAS INTEGRADAS EN EL AMBITO TERRITORIAL DE LA UNIDAD DE ACTUACION 2 DEL SECTOR E3

FINCA A.- DESCRIPCION Y LINDEROS

TERRENO en término municipal de SAN CRISTOBAL DE LA CUESTA (Salamanca); hoy SUELO URBANO; Sector ENSANCHE 3, Unidad de actuación 2, de las NN.SS. de San Cristóbal de la Cuesta. Tiene una superficie de 2.012,5422 m² (dos mil doce metros cuadrados y cincuenta y cuatro decímetros cuadrados). Linda: Norte Calle Eras; Este, finca registral 7572 de los Sr. Vázquez Blanco; Oeste, Calle Azorín; Sur, fincas catastrales 0254810 y 0254809.

TITULARES Doña SABINA GOMEZ JUANES, mayor de edad, titular del documento nacional de identidad nº 7.724.855-Y, vecina de MADRID 28033, con domicilio en CALLE SANTA VIRGILIA 16, ESCALERA DERECHA, piso 8ºC
Don AURELIANO GOMEZ JUANES mayor de edad, titular del documento nacional de identidad nº 7.709.201, vecino de MADRID 28035, con domicilio en CALLE ISLA DE AROSA 23, 7ºD.
Doña PERPETUA GOMEZ JUANES, mayor de edad, titular del documento nacional de identidad nº 7.714.674, vecina de SALAMANCA 37004, con domicilio en CALLE GARGABETE 25-27, 2º 4-F.
Don SANTOS GOMEZ JUANES mayor de edad, titular del documento nacional de identidad nº 7.755.682, vecino de SAN CRISTOBAL DE LA CUESTA, SALAMANCA 37439.
Doña INMACULADA GOMEZ JUANES, mayor de edad, titular del documento nacional de identidad nº 7.724.854, vecina de VALLADOLID 47006, con domicilio en AVENIDA REYES CATOLICOS 16, 2º IZQUIERDA
Doña FELICISIMA GOMEZ JUANES, mayor de edad, titular del documento nacional de identidad nº 7.580.722, vecina de VALLADOLID 47008, con domicilio en CARRETERA DE RUEDA 56.

TITULO A cada titular pertenece el 16,6666667% del pleno dominio de la finca descrita, por título de extinción de comunidad

REFERENCIA CATASTRAL:0254802TL8405S0001MU

DATOS REGISTRALES: Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de Salamanca al Tomo 2.683 Libro 35 Folio 65 , FINCA 2398 inscripción 1ª, figurando en el registro como propietarios los hermanos SABINA, AURELIANO, PERPETUA, SANTOS, INMACULADA, FELICISIMA, ROSA Y MARIA COINTA GOMEZ JUANES.

EDIFICACIONES: No existe ninguna edificación

CARGAS Y GRAVAMENES: NO hay cargas registradas

SITUACION URBANISTICA: El 100% de la finca está integrada en la UNIDAD DE EJECUCION 2 del SECTOR ENSANCHE 3 de las vigentes NN.SS de San Cristóbal de la Cuesta

Se acompañan CERTIFICACION REGISTRAL del Registro de la Propiedad Nº 2 de Salamanca y CERTIFICACION CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRAFICA, obtenida de la sede electrónica de la Dirección General de Catastro.

FINCA B.- DESCRIPCION Y LINDEROS

TERRENO en término municipal de SAN CRISTOBAL DE LA CUESTA (Salamanca); hoy SUELO URBANO; Sector ENSANCHE 3, Unidad de actuación 2, de las NN.SS. de San Cristóbal de la Cuesta. Tiene una superficie de 2.018,6178 m² (dos mil dieciocho metros cuadrados y sesenta y un decímetros cuadrados). Linda: Norte Calle Eras; Este, finca registral 7573 de las Sra. Gómez Juanes y Sra. García Gómez; Oeste, finca aportada A; Sur, fincas catastrales 0254808 y 0254809.

TITULAR: Doña MARIA CRUZ HERRERO GARCIA, mayor de edad, titular del documento nacional de identidad nº 71000896B, vecina de SALAMANCA 37005, con domicilio en PASEO LOS OLIVOS 1,2º 2.

REFERENCIA CATASTRAL: 0254803TL8405S0001OU.

DATOS REGISTRALES: Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de Salamanca al Tomo 3.714 Libro 50 Folio 14 , FINCA 7572 inscripción 2ª.

EDIFICACIONES: Existe una edificación destinada a almacén de dos plantas de 160 m² construidos por planta, que no es necesaria su demolición

CARGAS Y GRAVAMENES: Libre de cargas y gravámenes.

SITUACION URBANISTICA: El 100% de la finca está integrada en la UNIDAD DE EJECUCION 2 del SECTOR ENSANCHE 3 de las vigentes NN.SS de San Cristóbal de la Cuesta

Se acompañan CERTIFICACION REGISTRAL del Registro de la Propiedad Nº 2 de Salamanca y CERTIFICACION CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRAFICA, obtenida de la sede electrónica de la Dirección General de Catastro.

FINCA C.-. DESCRIPCION Y LINDEROS

TERRENO en término municipal de SAN CRISTOBAL DE LA CUESTA (Salamanca); hoy SUELO URBANO; Sector ENSANCHE 3, Unidad de actuación 2, de las NN.SS. de San Cristóbal de la Cuesta. Tiene una superficie de 1.375,4138 m² (mil trescientos setenta y cinco metros cuadrados y cuarenta y un decímetros cuadrados). Linda: Norte Calle Eras; Este, finca catastral 0254806; Oeste, FINCA APORTADA B; Sur, finca catastral 0254807.

TITULARES Doña ROSA GOMEZ JUANES, mayor de edad, titular del documento nacional de identidad nº 7.776.818, vecina de SALAMANCA 37003, con domicilio en CAMINO ESTRECHO DE LA ALDEHUELA 1, 3º.
DOMICILIO Doña EUFROSINA GARCIA GOMEZ, mayor de edad, titular del documento nacional de identidad nº 7.833.538-Z, vecina de SAN CRISTOBAL DE LA CUESTA, SALAMANCA 37439, con domicilio en CALLE ARENAL Nº 28, BAJO

TITULO A cada titular pertenece el 50,00 % del pleno dominio de la finca descrita.

REFERENCIA CATASTRAL: formada por las fincas catastrales 0254804TL8405S0001KU y 0254805TL8405S0001RU

DATOS REGISTRALES: Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de Salamanca al Tomo 3714 Libro 50 Folio 16 , FINCA 7573 inscripción 1ª, figurando en el registro como propietarios los hermanos SABINA, AURELIANO, PERPETUA, SANTOS, INMACULADA, FELICISIMA, ROSA Y MARIA COINTA GOMEZ JUANES.

EDIFICACIONES: No existe ninguna edificación

CARGAS Y GRAVAMENES: NO hay cargas registradas

SITUACION URBANISTICA: El 100% de la finca está integrada en la UNIDAD DE EJECUCION 2 del SECTOR ENSANCHE 3 de las vigentes NN.SS de San Cristóbal de la Cuesta

Se acompañan CERTIFICACION REGISTRAL del Registro de la Propiedad Nº 2 de Salamanca y CERTIFICACION CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRAFICA, obtenida de la sede electrónica de la Dirección General de Catastro.

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 TRES decimales para que las cuentas sean exactas sin redondeo.

CUADRO DE FINCAS APORTADAS. PORCENTAJE APORTACION						
LOCALIZACION	PROPIETARIO	FINCA APORTADA	SUPERFICIE TOPOGRAFICA	SUPERFICIE TOPOGRAFICA	PORCENTAJE APORTACION	
CL ERAS 8	SABINA GOMEZ JUANES	A	2.012,5422	335,4237	6,204%	37,224%
CL ERAS 8	AURELIANO GOMEZ JUANES			335,4237	6,204%	
CL ERAS 8	FELICISIMA GOMEZ JUANES			335,4237	6,204%	
CL ERAS 8	INMACULADA GOMEZ JUANES			335,4237	6,204%	
CL ERAS 8	SANTOS GOMEZ JUANES			335,4237	6,204%	
CL ERAS 8	PERPETUA GOMEZ JUANES			335,4237	6,204%	
CL ERAS 42	EUFROSINA GARCIA GOMEZ	C	1.375,4138	687,7069	12,720%	25,440%
CL ERAS 36	ROSA GOMEZ JUANES			687,7069	12,720%	
CL ERAS 22	MARIA CRUZ HERRERO GARCIA	B	2.018,6178	2.018,6178	37,336%	37,336%
TOTAL UA 2 DEL SECTOR 3 DE LAS NN.SS.			5.406,5738	5.406,5738	100,000%	

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION SEGÚN LEGISLACION APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE SEGÚN LAS CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR

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 RUCyL, que en virtud del artículo 42.b. indica que en los demás Municipios con población inferior a 20.000 habitantes, corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el aprovechamiento medio del sector y los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre los solares que resulten de una actuación integrada, cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo.

Como es evidente el ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y el Proyecto de Actuación. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

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 100% del derecho a aprovechamiento que les corresponde.

Con las condiciones del ESTUDIO DE DETALLE del sector ENSANCHE E-3 se concreta que la edificabilidad neta es de 2,1 m²/m². Es decir la superficie neta edificable de la unidad descontando los viales se multiplica por 2,1 y se obtiene la totalidad de los metros cuadrados construibles en la unidad.

Un vez dibujados los viarios, ampliación de la calle eras y el viario de nueva apertura, el resto es la PARCELA NETA O SUPERIFICIE NETA.

PARCELA RESULTANTE	SUPERFICIE PARCELA TOTAL NETA	EDIFICABILIDAD TOTAL UA 2
TOTAL MANZANA PARCELAS RESULTANTES NETA SIN VIALES	3.816,2586	8.014,1431
VIARIO QUE SE INCORPORA A CALLE ERAS	627,0533	
VIARIO DE NUEVA APERTURA	963,2619	
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS CON APROVECHAMIENTO	3.816,2586	
TOTAL CESION VIARIO	1.590,3152	
TOTAL SUPERIFICIE UA 2	5.406,5738	

Esta edificabilidad total de 8.014,1431 m² se adjudican a los propietarios según el porcentaje de suelo que aportan, como recoge el cuadro siguiente.

PARCELA APORTADA	PROPIETARIOS	PORCENTAJE APORTACION	EDIFICABILIDAD QUE CORRESPONDE
CL ERAS 8	HNOS GOMEZ JUANES	37,224%	2.983,183
CL ERAS 22	MARIA CRUZ HERRERO GARCIA	37,336%	2.992,189
CL ERAS 36	ROSA GOMEZ JUANES	12,720%	1.019,39
CL ERAS 42	EUFROSINA GARCIA GOMEZ	12,720%	1.019,39
		3.816,2586	8.014,14

De acuerdo con el número de propietarios es necesario diseñar un total de NUEVE parcelas para que sea adjudicada una a cada propietario, y cada una de esas parcelas con la edificabilidad que le corresponde y se refleja en el siguiente cuadro.

PARCELAS RESULTANTES				
LOCALIZACION	PROPIETARIO	SUPERFICIE BRUTA	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
1	FELICISIMA GOMEZ JUANES	309,5705	497,20	1,00
2	PERPETUA GOMEZ JUANES	206,277975	497,20	1,00
3	AURELIANO GOMEZ JUANES	206,277975	497,20	1,00
4	INMACULADA GOMEZ JUANES	206,277975	497,20	1,00
5	SANTOS GOMEZ JUANES	206,277975	497,20	1,00
6	SABINA GOMEZ JUANES	291,918	497,20	1,00
	TOTAL MANZANA 1a 6	1426,6004	2.983,18	6,00
7	MARIA CRUZ HERRERO GARCIA	1.412,2502	2.992,19	6,00
7	TOTAL MANZANA 7	1.412,2502	2.992,19	6,00
8	EUFROSINA GARCIA GOMEZ	485,97950	1.019,39	1,00
9	ROSA GOMEZ JUANES	485,97950	1.019,39	1,00
	TOTAL MANZANA 8 y 9	971,959	2.038,77	4,00
	TOTAL UNIDAD DE EJECUCION 2	3.810,8096	8.014,14	16,00

Los ajustes y diferencias de aprovechamiento entre lo adjudicado y lo que le corresponden deben ser compensados en la cuenta de liquidación provisional.

La unidad de actuación 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.

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.

Dado que no existen tipos de uso y tipología, no es necesario normalizar el conjunto de aprovechamientos en función de su uso y tipología.

En nuestro caso el ayuntamiento no es titular de terrenos privativos, y por tanto no le corresponderá aprovechamiento.

Conforme al artículo 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.

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, incluso si eran exteriores a la unidad de actuación.
- 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, en esta unidad es posible conservar la construcción existente.
- 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.

CRITERIOS DE ADJUDICACION

La adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación, o parcelas resultantes, se ha realizado 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.
- 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.
- 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 adjudicación en pro indiviso o, de no ser posible o conveniente, en efectivo. En particular, procede la adjudicación en efectivo para los propietarios a los que corresponda menos del 25 por ciento de la parcela mínima edificable.

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.

De acuerdo con lo dicho y a tenor del 75.3.b.4 de la LUCYL y artículo 246.d del RUCYL que indica que 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. A tal efecto se entiende que no pueden ser conservadas las construcciones que sea imprescindible su eliminación para ejecutar la actuación, en este proyecto solamente la parte de vallado y setos a la calle eras de la parcela catastral 0254803, por el contrario la construcción existente en esta finca no es imprescindible su eliminación quedando íntegramente incluida en la parcela adjudicada al propietario.

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

- Limitar al máximo las compensaciones por excesos y defectos de aprovechamiento.

Conforme a lo anterior se ha pretendido, y creemos que conseguido el realizar la totalidad de la adjudicación por parcelas completas, evitando proindivisos, reduciendo las compensaciones por excesos y defectos de aprovechamiento.

C4. Criterios para la valoración de las parcelas resultantes. Propuesta de adjudicación. Diferencias de aprovechamiento. Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban ser destruidas o demolidas. Valoración indemnizaciones. Criterios de valoración. Indemnizaciones. Compensaciones aprovechamiento. Obligaciones económicas

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 a), es decir, la valoración se determina aplicando al aprovechamiento permitido por el planeamiento sobre cada parcela resultante, el valor básico de repercusión recogido en las ponencias de valores catastrales vigentes.

La valoración de las parcelas a efectos del RUCyL está determinada por los datos obtenidos en la ponencia de valores catastrales que es de 55,17 € por cada m² de suelo de parcela, que si la edificabilidad es de 8.014,14306 m², resulta que el valor aplicable por m² edificable es de 33,76 € por cada m² de edificabilidad.

PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN

Para la determinación de la adjudicación de las fincas resultantes, se adjuntan fichas individualizadas (jurídicas y técnicas) de cada finca 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. La descripción de las fincas resultantes se ajusta a los requisitos del artículo 249.e) RUCYL.

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 ESTUDIO DE DETALLE y las condiciones de las NN.SS. Este cuadro incorpora la correspondiente propuesta de adjudicación.

La identificación gráfica de las parcelas se localiza en el Plano denominado "Adjudicación de parcelas" de este Proyecto de Actuación, así como en el denominado "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 los siguientes cuadros:

PARCELAS RESULTANTES LUCRATIVAS

PARCELAS RESULTANTES				
LOCALIZACION	PROPIETARIO	SUPERFICIE BRUTA	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS LIBRE
1	FELICISIMA GOMEZ JUANES	309,5705	497,20	1,00
2	PERPETUA GOMEZ JUANES	206,277975	497,20	1,00
3	AURELIANO GOMEZ JUANES	206,277975	497,20	1,00
4	INMACULADA GOMEZ JUANES	206,277975	497,20	1,00
5	SANTOS GOMEZ JUANES	206,277975	497,20	1,00
6	SABINA GOMEZ JUANES	291,918	497,20	1,00
	TOTAL MANZANA 1a 6	1426,6004	2.983,18	6,00
7	MARIA CRUZ HERRERO GARCIA	1.412,2502	2.992,19	6,00
7	TOTAL MANZANA 7	1.412,2502	2.992,19	6,00
8	EUFROSINA GARCIA GOMEZ	485,97950	1.019,39	1,00
9	ROSA GOMEZ JUANES	485,97950	1.019,39	1,00
	TOTAL MANZANA 8 y 9	971,959	2.038,77	4,00
	TOTAL UNIDAD DE EJECUCION 2	3.810,8096	8.014,14	16,00

CUADRO RESUMEN PARCELAS RESULTANTES LUCRATIVAS (ordenadas por PROPIETARIOS)

Parcela ADJUDICADA A MARIA CRUZ HERRERO GARCIA

Parcela	SUPERFICIE PARCELA	VIVIENDA LIBRE	
		Edificabilidad (m²)	nº viv
7	1.412,2502	2.992,19	6

Parcela ADJUDICADA A EUFROSINA GARCIA GOMEZ

Parcela	SUPERFICIE PARCELA	VIVIENDA LIBRE	
		Edificabilidad (m²)	nº viv
8	485,9795	1.019,39	2

Parcelas ADJUDICADAS A : ROSA GOMEZ JUANES

Parcela	SUPERFICIE PARCELA	VIVIENDA LIBRE	
		Edificabilidad (m²) M2	nº viv
9	485,9795	1.019,39	2

Parcela ADJUDICADA A : FELICISIMA GOMEZ JUANES

Parcela	SUPERFICIE PARCELA	VIVIENDA LIBRE		ADJUDICATARIO
		Edificabilidad (m²)	nº viv	
1	309,5705	497,20	1	FELICISIMA GOMEZ JUANES

Parcela ADJUDICADA A : PERPETUA GOMEZ JUANES

Parcela	SUPERFICIE PARCELA	VIVIENDA LIBRE		ADJUDICATARIO
		Edificabilidad (m²)	nº viv	
2	206,277975	497,20	1	PERPETUA GOMEZ JUANES

Parcela ADJUDICADA A : AURELIANO GOMEZ JUANES

Parcela	SUPERFICIE PARCELA	VIVIENDA LIBRE		ADJUDICATARIO
		Edificabilidad (m²)	nº viv	
3	206,277975	497,20	1	AURELIANO GOMEZ JUANES

Parcela ADJUDICADA A : INMACULADA GOMEZ JUANES

Parcela	SUPERFICIE PARCELA	VIVIENDA LIBRE		ADJUDICATARIO
		Edificabilidad (m²)	nº viv	
4	206,277975	497,20	1	INMACULADA GOMEZ JUANES

Parcela ADJUDICADA A : SANTOS GOMEZ JUANES

Parcela	SUPERFICIE PARCELA	VIVIENDA LIBRE		ADJUDICATARIO
		Edificabilidad (m²)	nº viv	
5	206,277975	497,20	1	SANTOS GOMEZ JUANES

Parcela ADJUDICADA A : SABINA GOMEZ JUANES

Parcela	SUPERFICIE PARCELA	VIVIENDA LIBRE		ADJUDICATARIO
		Edificabilidad (m²)	nº viv	
6	291,918	497,20	1	SABINA GOMEZ JUANES

PARCELAS RESULTANES NO LUCRATIVAS

Las parcelas no lucrativas existentes en esta unidad de ejecución se corresponden con el viario

DIFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO

Los propietarios que reciban más aprovechamiento que el que les corresponde compensarán económicamente a aquéllos otros que reciban menos aprovechamiento que el que les correspondería y se determina dicho importe en la Cuenta de Liquidación Provisional, aumentando o reduciendo la aportación a los gastos de urbanización correspondientes.

Con la adjudicación propuesta los propietarios reciben exactamente el aprovechamiento que les corresponde, en consecuencia no es necesario realizar compensaciones.

La reparcelación propuesta, NO adjudica excesos de aprovechamiento, con respecto a los derechos de los propietarios, y por tanto NO ES NECESARIO la determinación de compensaciones económicas por este concepto.

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 al final del presente apartado

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

El artículo 246 RUCYL se establecen las reglas correspondientes que rigen en el caso de propietarios de las construcciones y obras de urbanización existentes que no puedan ser conservadas.

En concreto 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.

En la presente unidad de ejecución, en la parcela aportada FINCA B es necesario desmontar el seto, valla y puerta de acceso instalado en el lindero de la Calle Eras y proceder a su colocación en lindero de la finca resultante 7, para permitir el ensanchamiento del vial existente.

Igualmente los otros tres linderos de la citada FINCA B aportada, se emplazan en parcelas resultantes que no se adjudican a su propietario.

Por tanto es necesario eliminar la totalidad del vallado, construcción e instalación localizada en el perímetro de la FINCA B, por qué se encuentran en alguna de las siguientes situaciones:

- Es imprescindible su eliminación para ejecutar la actuación, ensanchamiento de la calle eras.
- Quedan emplazadas en una parcela resultante que no se adjudique a su propietario.

Si hubiere 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.

VALORACION INDEMNIZACIONES

De acuerdo con la ficha de la parcela aportada FINCA B, esta dispone de un perímetro vallado de 194,16 metros, con una puerta o cancela de acceso.

Este cercado es un vallado normal de postes metálicos y tela metálica de alambre, en parte del mismo existe plantado un frondoso seto, aproximadamente en una longitud de 66 metros que debe ser eliminado.

Por otra parte procede la instalación de Cerramiento de parcela formado por malla de simple torsión, de 40 mm de paso de malla y 2/3 mm de diámetro, acabado galvanizado y plastificado en color verde RAL 6015 y postes de acero pintado, de 48 mm de diámetro y 2 m de altura y anclaje de postes mediante recibido en obra de hormigón. Todo ello a colocar en los linderos nuevos de la PARCELA RESULTANTE 7, con una longitud de 154,81 metros lineales.

Los costes considerados son:

Desmontado del vallado existente: 12,00 €/ml

Levantado del seto existente: 8,00 €/ml

Ejecución del nuevo vallado: 19,09 €/ml

Plantado de nuevo seto: 27,42 €/ml

Instalación de puerta cancela metálica de carpintería metálica, de una hoja abatible, dimensiones 100x200 cm, para acceso peatonal, apertura manual: 915,68 € unidad.

1	12,00 €	194,16	2.329,92 €
2	8,00 €	66,00	528,00 €
DESMONTAJE DEL VALLADO PERIMETRAL			2.857,92 €
3	19,09	154,81	2.955,32 €
4	27,42	66	1.809,72 €
5	915,68	1	915,68 €
EJECUCION NUEVO VALLADO			5.680,72 €
TOTAL			8.538,64 €

COMPENSACIONES APROVECHAMIENTO

La valoración de los aprovechamientos y de las parcelas del sector, a efectos de lo previsto en el Reglamento, se adjunta al presente documento y como se ha señalado en páginas anteriores NO existen diferencias entre el aprovechamiento adjudicado a cada uno de los propietarios y el que le corresponde como derecho, por tanto NO resultará necesario compensar económicamente por diferencias de aprovechamiento.

OBLIGACIONES ECONÓMICAS

Las parcelas resultantes, a excepción de los terrenos de Cesiones y Reservas y las correspondientes a la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento, participarán y por lo tanto quedarán gravadas con los costes derivados del desarrollo por el Sistema de Compensación de la unidad de actuación y su Urbanización, en función del coeficiente de participación, a efectos económicos, fijado en la descripción de las fincas resultantes, que se acompañan al final del presente apartado y en el punto "Cuenta de liquidación provisional " de la presente Memoria.

En consecuencia, las parcelas resultantes, quedan afectadas por cuantas obligaciones se deriven del Sistema de Compensación y de forma específica quedan gravadas, con carácter real al pago de los costes de urbanización, en la cuantía obtenida por la aplicación de su coeficiente correspondiente al total de dichos costes.

Los terrenos de Cesiones y Reservas y los procedentes del aprovechamiento de cesión obligatoria al Ayuntamiento no están afectados de carga alguna, es decir, quedarán liberados de toda carga y gravamen de Carácter Real.

C5. CUENTA DE LIQUIDACION

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.b RUCyL.

Al tratarse de una actuación sencilla, en el mismo cuadro se ve el 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.

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 lo previsto en el artículo 75.3.c de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y en los artículos 198 y 249.2.b) del Reglamento de Urbanismo se incluye en el presente documento una previsión de gastos de urbanización ocasionados para este ámbito de actuación.

Esta previsión se realiza sin perjuicio de las determinaciones sobre urbanización que establezca el correspondiente Proyecto de Urbanización conforme al procedimiento señalado en el artículo 95 de la Ley 5/1999. Los gastos de urbanización se distribuyen entre las parcelas resultantes lucrativas con arreglo al aprovechamiento adjudicado a cada una de ellas. Asimismo, cabe señalar, que el importe que se atribuye a cada una de las parcelas resultantes de la reparcelación, tendrá carácter provisional hasta la liquidación definitiva de la actuación urbanística, tal y como se señala en el artículo 249.1.f) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

A modo de resumen la Cuenta de Liquidación Provisional se ha reflejado en el apartado correspondiente y asciende a **223.070,29 euros**.

Por consiguiente el importe previsto PROVISIONALMENTE de los gastos de la actuación urbanística de la Unidad de actuación N°2 del sector ENSANCHE E-3 de San Cristóbal de la Cuesta, asciende a la cifra de DOSCIENTOS VEINTITRES MIL SETENTA EUROS CON VEINTINUEVE CENTIMOS.

Es preciso tener en cuenta que los costes indicados tienen carácter provisional, en tanto en cuanto no se realicen y liquiden las obras reales de urbanización y, posteriormente, se liquide, a su vez, la Junta de Compensación.

Estos costes han de ser prorrateados entre los titulares de las parcelas del Sector, según su coeficiente de participación, 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.

Resulta el siguiente reparto de gastos entre las parcelas resultantes:

PARCELA ADJUDICADA	PROPIETARIO	COSTOS TOTALES DEL PLAN		INDEMNIZACIONES	LIQUIDACION POR PARCELA
		%	ASIGNACION		
1	FELICISIMA GOMEZ JUANES	6,2039974%	13.839,28 €	0,00	13.839,28 €
2	PERPETUA GOMEZ JUANES	6,2039974%	13.839,28 €	0,00	13.839,28 €
3	AURELIANO GOMEZ JUANES	6,2039974%	13.839,28 €	0,00	13.839,28 €
4	INMACULADA GOMEZ JUANES	6,2039974%	13.839,28 €	0,00	13.839,28 €
5	SANTOS GOMEZ JUANES	6,2039974%	13.839,28 €	0,00	13.839,28 €
6	SABINA GOMEZ JUANES	6,2039974%	13.839,28 €	0,00	13.839,28 €
8	EUFROSINA GARCIA GOMEZ	12,719828%	28.374,16 €	0,00	28.374,16 €
9	ROSA GOMEZ JUANES	12,719828%	28.374,16 €	0,00	28.374,16 €
7	MARIA CRUZ HERRERO GARCIA	37,336359%	83.286,32 €	8.538,64	74.747,68 €
INDEMNIZACIONES					8.538,64
COSTE URBANIZACION					214.531,65 €

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.

En esta cuenta se reflejan los respectivos derechos de los propietarios afectados por la Reparcelación, así como las parcelas completas o en proindiviso que se les adjudican y las cantidades en efectivo que les corresponden.

El saldo de la cuenta se entenderá provisional hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación, tal y como se señala en el artículo 249.2.c).2º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Teniendo en cuenta los criterios señalados, se procede a determinar la cuenta de liquidación individual de cada afectado por la actuación urbanística:

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

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 sumando o restando, 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:

APORTACION FINCA	PROPIETARIO	COSTOS TOTALES DEL PLAN		INDEMNIZACIONES	LIQUIDACION PARTICULAR
		%	ASIGNACION		
FINCA A	SABINA GOMEZ JUANES	6,2039974%	13.839,28 €	0,00	13.839,28 €
FINCA A	AURELIANO GOMEZ JUANES	6,2039974%	13.839,28 €	0,00	13.839,28 €
FINCA A	FELICISIMA GOMEZ JUANES	6,2039974%	13.839,28 €	0,00	13.839,28 €
FINCA A	INMACULADA GOMEZ JUANES	6,2039974%	13.839,28 €	0,00	13.839,28 €
FINCA A	SANTOS GOMEZ JUANES	6,2039974%	13.839,28 €	0,00	13.839,28 €
FINCA A	PERPETUA GOMEZ JUANES	6,2039974%	13.839,28 €	0,00	13.839,28 €
FINCA C	EUFROSINA GARCIA GOMEZ	12,71983%	28.374,16 €	0,00	28.374,16 €
	ROSA GOMEZ JUANES	12,71983%	28.374,16 €	0,00	28.374,16 €
FINCA B	MARIA CRUZ HERRERO GARCIA	37,33636%	83.286,32 €	8.538,64 €	74.747,68 €
INDEMNIZACIONES					8.538,64
COSTE URBANIZACION					214.531,65 €

COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS

De acuerdo con el artículo 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 derivados de la gestión urbanística de la Unidad de actuación, en este caso no se señalan compromisos complementarios adicionales a los ya señalados anteriormente como obligaciones para el desarrollo de la actuación.

C6. EXENCIONES FISCALES ***EXENCIONES FISCALES***

Se solicita se declaren las exenciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, conforme a lo establecido en el art. 45.1 -B-7 y concordantes del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/ 1993, de 24 de Septiembre, y art. 59.1. B-7 de su Reglamento, aprobado por Real Decreto 3494/ 1981, de 29 de Diciembre. Igualmente se solicita que se declare la exención del Impuesto sobre el Valor Añadido en los términos del art. 20.1.21 de la Ley 37/ 1992 de 27 de Diciembre y art. 8 del Real Decreto 1624/ 92 de 29 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Estas exenciones se solicitan en los términos establecidos en el art. 18.7 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 2 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, así como la exención en la contribución urbana, de acuerdo con la legislación del suelo y Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y legislación concordante vigente.

C7. CONSIDERACION FINAL

El Proyecto de Actuación en el que se lleva a efecto la equidistribución en la Unidad, y la reorganización de la propiedad, genera por su misma naturaleza normativa la inscripción en el Registro de la Propiedad de todas las parcelas resultantes, como sucede en el presente supuesto, y en base a lo establecido en los art. 4 y sig. del Real Decreto 1093/ 1997, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Por estas razones, la inscripción no debe demorarse una vez aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el Proyecto, siendo título hábil para la inscripción de la reorganización de la propiedad con todas las variaciones y alteraciones de las entidades registrales que sean precisas, la certificación de la administración actuante acreditativa de tal aprobación definitiva, protocolizada en su caso, o la escritura pública a la que se incorpore tal certificación, en los términos establecidos en el art. 6 del Real Decreto 1093/ 1997.

El presente Proyecto de Actuación lleva consigo, por su aprobación definitiva conforme a la legislación reguladora, la aceptación municipal de todas las operaciones jurídicas de las parcelas integrantes resultantes del mismo, así como, la transmisión y adquisición de la propiedad con las exenciones fiscales que se han indicado, y la obligación de cumplir las obligaciones de urbanización y edificación en los plazos que señalen en cada supuesto, en los términos establecidos en la Ley 5 /99 y demás legislación vigente.

Se solicita que por parte del Ayuntamiento se expida la pertinente certificación de la aprobación definitiva del Proyecto para proceder a la inscripción registral, en los términos del RD 1093/ 97, encargándose el propietario de efectuar los trámites precisos para que se lleve a efecto en plazo y forma legal.

C8. Relación descripción de las parcelas resultantes. FICHAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES

El polígono que constituye la unidad de actuación 2 del Sector Ensanche 3 delimitado en las NN.SS de San Cristóbal de la Cuesta tiene una superficie basada en datos del oportuno levantamiento topográfico de 5.406,5738 m².

Dado que las fincas aportadas se han de agrupar para posteriormente obtener las de reemplazo que las sustituyan, los linderos de la totalidad de la finca agrupada objeto de este Proyecto, que son los establecidos en el Planeamiento aprobado, son:

Norte: Calle Eras

Sur: Parcelas catastrales 0254807, 0254808, 0254809 y 0254810.

Este: Parcelas catastrales 0254806.

Oeste: Calle Azorín

Se solicita del Sr. Registrador la actualización de estos linderos, sustituyendo los que obren por los anteriormente reseñados, si no hay coincidencia

La UNIDAD DE ACTUACION 2 se divide en 9 parcelas. La ordenación del polígono se ajusta a las condiciones del planeamiento de desarrollo y las ordenanzas de aplicación, definiendo un viario perimetral que establece una única manzana interior parcelada en 9 parcelas con acceso desde el anillo viario perimetral definido por la calle Azorín, Eras y calle de nueva apertura que les une.

PARCELA

01

DENOMINACIÓN	PARCELA 01
TÉRMINO MUNICIPAL	San Cristóbal de la Cuesta
EMPLAZAMIENTO	U.A. 2 del Sector ENSANCHE 3
SUPERFICIE DE PARCELA	309,5705 m ²

RÉGIMEN DEL SUELO	URBANO
PLANEAMIENTO GENERAL	NN.SS. de San Cristóbal de la Cuesta
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO	PROYECTO DE ACTUACIÓN

DESCRIPCION URBANISTICA

Superficie buta	309,5705 m ²
Edificabilidad máxima	497,20 m ²
Condiciones de edificación	Según ordenanza y determinaciones de las NN.SS
Condiciones de uso	Residencial
Altura máxima	2 plantas y/o 7,00 metros
	Aprovechamiento bajo cubierta
Tipología orientativa	Vivienda unifamiliar agrupada en hilera
Número máximo de viviendas	Una (1)

DESCRIPCION FISICA

Lindero Norte	En línea recta de 32,68 m. lindando con Calle Eras
Lindero Sur	En línea recta de 32,12 m. lindando con Parcela resultante 02
Lindero Este	En línea recta de 10,08 m. lindando con Parcela resultante 07
Lindero Oeste	En línea recta de 9,80 m. lindando con Calle Azorín

ADJUDICATARIO/S

TITULAR	FELICISIMA GOMEZ JUANES
N.I.F.	7.580.722
DOMICILIO	CARRETERA DE RUEDA 56. VALLADOLID 47008
TÍTULO	Adjudicada en pleno dominio a FELICISIMA GOMEZ JUANES, por el Proyecto de Actuación por Compensación de la U.A.2 del sector ensanche E-3 de las NN.SS. de San Cristóbal de la Cuesta
CAUSA DE ADJUDICACIÓN	Subrogación real con la Finca Aportada A

La finca descrita será inscrita, sin perjuicio de las cargas y gravámenes que deban trasladarse en cumplimiento de la normativa urbanística e hipotecaria, a favor de FELICISIMA GOMEZ JUANES.

Al copropietario de la finca aportada A le pertenece un 100,00 % del pleno dominio.

FINCAS DE ORIGEN

<i>Finca aportada</i>	<i>Titular de referencia</i>	<i>Referencia catastral</i>
A	FELICISIMA GOMEZ JUANES es titular del 16,6666667%	0254802TL8405S0001MU

CARGAS Y VALORACION

Cargas: Arrastra las cargas, gravámenes y afecciones fiscales de la FINCA A aportada.
Valoración: 18.774,17 €, considerando la edificabilidad en uso predominante.

GASTOS DE URBANIZACION

Cuota asignada	6,2039974%
Importe cuenta de liquidación provisional	13.839,28 €

A esta parcela le corresponde pagar el 6,2039974% de los gastos y costes de urbanización y demás gastos que se generen para el desarrollo del Sector, de conformidad con la normativa y planeamiento urbanísticos que ascienden provisionalmente y a falta de determinación del saldo final de liquidación, a la cantidad de 13.839,28 euros.

AFECCIONES Y OTRAS OBSERVACIONES

Afecta a los gastos de urbanización según las prescripciones legales y del Proyecto de Actuación. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que el titular de la parcela ha satisfecho los mencionados gastos.

La afección que antecede no surtirá efectos respecto de acreedores hipotecarios posteriores cuando hagan constar en la hipoteca que constituyan que su finalidad sea asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación.

Esta finca queda afectada por una servidumbre de paso de canalizaciones subterráneas y pozos de registro del Sistema de Saneamiento, distribución de electricidad, abastecimiento de agua y cualquier otra infraestructura general, en un ancho de 1 metro a lo largo del frente de las calles con que se alinea.

INSCRIPCIÓN: Se solicita al Registrador de la Propiedad que proceda a realizar la inscripción de esta finca de acuerdo con el contenido de esta ficha, del proyecto de reparcelación, y de la normativa urbanística y registral aplicable.

PARCELA

02

DENOMINACIÓN	PARCELA 02
TÉRMINO MUNICIPAL	San Cristóbal de la Cuesta
EMPLAZAMIENTO	U.A. 2 del Sector ENSANCHE 3
SUPERFICIE DE PARCELA	206,277975 m ²

RÉGIMEN DEL SUELO	URBANO
PLANEAMIENTO GENERAL	NN.SS. de San Cristóbal de la Cuesta
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO	PROYECTO DE ACTUACIÓN

DESCRIPCION URBANISTICA

Superficie buta	206,277975 m ²
Edificabilidad máxima	497,20 m ²
Condiciones de edificación	Según ordenanza y determinaciones de las NN.SS
Condiciones de uso	Residencial
Altura máxima	2 plantas y/o 7,00 metros
	Aprovechamiento bajo cubierta
Tipología orientativa	Vivienda unifamiliar agrupada en hilera
Número máximo de viviendas	Una (1)

DESCRIPCION FISICA

Lindero Norte	En línea recta de 32,12 m. lindando con parcela resultante 01
Lindero Sur	En línea recta de 31,70 m. lindando con Parcela resultante 03
Lindero Este	En línea recta de 6,77 m. lindando con Parcela resultante 07
Lindero Oeste	En línea recta de 6,42 m. lindando con Calle Azorín

ADJUDICATARIO/S

TITULAR	PERPETUA GOMEZ JUANES
N.I.F.	7.714.674
DOMICILIO	CALLE GARGABETE 25-27, 2º, 4-F. SALAMANCA 37004
TÍTULO	Adjudicada en pleno dominio a PERPETUA GOMEZ JUANES, por el Proyecto de Actuación por Compensación de la U.A.2 del sector ensanche E-3 de las NN.SS. de San Cristóbal de la Cuesta
CAUSA DE ADJUDICACIÓN	Subrogación real con la Finca Aportada A

La finca descrita será inscrita, sin perjuicio de las cargas y gravámenes que deban trasladarse en cumplimiento de la normativa urbanística e hipotecaria, a favor de PERPETUA GOMEZ JUANES.

Al copropietario de la finca aportada A le pertenece un 100,00 % del pleno dominio.

FINCAS DE ORIGEN

<i>Finca aportada</i>	<i>Titular de referencia</i>	<i>Referencia catastral</i>
A	PERPETUA GOMEZ JUANES es titular del 16,6666667%	0254802TL8405S0001MU

CARGAS Y VALORACION

Cargas: Arrastra las cargas, gravámenes y afecciones fiscales de la FINCA A aportada.
Valoración: 18.774,17 €, considerando la edificabilidad en uso predominante.

GASTOS DE URBANIZACION

Cuota asignada	6,2039974%
Importe cuenta de liquidación provisional	13.839,28 €

A esta parcela le corresponde pagar el 6,2039974% de los gastos y costes de urbanización y demás gastos que se generen para el desarrollo del Sector, de conformidad con la normativa y planeamiento urbanísticos que ascienden provisionalmente y a falta de determinación del saldo final de liquidación, a la cantidad de 13.839,28 euros.



AFECCIONES Y OTRAS OBSERVACIONES

Afecta a los gastos de urbanización según las prescripciones legales y del Proyecto de Actuación. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que el titular de la parcela ha satisfecho los mencionados gastos.

La afección que antecede no surtirá efectos respecto de acreedores hipotecarios posteriores cuando hagan constar en la hipoteca que constituyan que su finalidad sea asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación.

Esta finca queda afectada por una servidumbre de paso de canalizaciones subterráneas y pozos de registro del Sistema de Saneamiento, distribución de electricidad, abastecimiento de agua y cualquier otra infraestructura general, en un ancho de 1 metro a lo largo del frente de las calles con que se alinea.

INSCRIPCIÓN: Se solicita al Registrador de la Propiedad que proceda a realizar la inscripción de esta finca de acuerdo con el contenido de esta ficha, del proyecto de reparcelación, y de la normativa urbanística y registral aplicable.

PARCELA

03

DENOMINACIÓN	PARCELA 03
TÉRMINO MUNICIPAL	San Cristóbal de la Cuesta
EMPLAZAMIENTO	U.A. 2 del Sector ENSANCHE 3
SUPERFICIE DE PARCELA	206,277975 m ²

RÉGIMEN DEL SUELO	URBANO
PLANEAMIENTO GENERAL	NN.SS. de San Cristóbal de la Cuesta
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO	PROYECTO DE ACTUACIÓN

DESCRIPCION URBANISTICA

Superficie buta	206,277975 m ²
Edificabilidad máxima	497,20 m ²
Condiciones de edificación	Según ordenanza y determinaciones de las NN.SS
Condiciones de uso	Residencial
Altura máxima	2 plantas y/o 7,00 metros
	Aprovechamiento bajo cubierta
Tipología orientativa	Vivienda unifamiliar agrupada en hilera
Número máximo de viviendas	Una (1)

DESCRIPCION FISICA

Lindero Norte	En línea recta de 31,7 m. lindando con parcela resultante 02
Lindero Sur	En línea recta de 31,28 m. lindando con Parcela resultante 04
Lindero Este	En línea recta de 6,85 m. lindando con Parcela resultante 07
Lindero Oeste	En línea recta de 6,51 m. lindando con Calle Azorín

ADJUDICATARIO/S

TITULAR	AURELIANO GOMEZ JUANES
N.I.F.	7.709.201
DOMICILIO	CALLE ISLA DE AROSA 23, 7ºD. MADRID 28035
TÍTULO	Adjudicada en pleno dominio a AURELIANO GOMEZ JUANES, por el Proyecto de Actuación por Compensación de la U.A.2 del sector ensanche E-3 de las NN.SS. de San Cristóbal de la Cuesta
CAUSA DE ADJUDICACIÓN	Subrogación real con la Finca Aportada A

La finca descrita será inscrita, sin perjuicio de las cargas y gravámenes que deban trasladarse en cumplimiento de la normativa urbanística e hipotecaria, a favor de AURELIANO GOMEZ JUANES.

Al copropietario de la finca aportada A le pertenece un 100,00 % del pleno dominio.

FINCAS DE ORIGEN

<i>Finca aportada</i>	<i>Titular de referencia</i>	<i>Referencia catastral</i>
A	AURELIANO GOMEZ JUANES es titular del 16,6666667%	0254802TL8405S0001MU

CARGAS Y VALORACION

Cargas: Arrastra las cargas, gravámenes y afecciones fiscales de la FINCA A aportada.
Valoración: 18.774,17 €, considerando la edificabilidad en uso predominante.

GASTOS DE URBANIZACION

Cuota asignada	6,2039974%
Importe cuenta de liquidación provisional	13.839,28 €

A esta parcela le corresponde pagar el 6,2039974% de los gastos y costes de urbanización y demás gastos que se generen para el desarrollo del Sector, de conformidad con la normativa y planeamiento urbanísticos que ascienden provisionalmente y a falta de determinación del saldo final de liquidación, a la cantidad de 13.839,28 euros.



AFECCIONES Y OTRAS OBSERVACIONES

Afecta a los gastos de urbanización según las prescripciones legales y del Proyecto de Actuación. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que el titular de la parcela ha satisfecho los mencionados gastos.

La afección que antecede no surtirá efectos respecto de acreedores hipotecarios posteriores cuando hagan constar en la hipoteca que constituyan que su finalidad sea asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación.

Esta finca queda afectada por una servidumbre de paso de canalizaciones subterráneas y pozos de registro del Sistema de Saneamiento, distribución de electricidad, abastecimiento de agua y cualquier otra infraestructura general, en un ancho de 1 metro a lo largo del frente de las calles con que se alinea.

INSCRIPCIÓN: Se solicita al Registrador de la Propiedad que proceda a realizar la inscripción de esta finca de acuerdo con el contenido de esta ficha, del proyecto de reparcelación, y de la normativa urbanística y registral aplicable.

PARCELA

04

DENOMINACIÓN	PARCELA 04
TÉRMINO MUNICIPAL	San Cristóbal de la Cuesta
EMPLAZAMIENTO	U.A. 2 del Sector ENSANCHE 3
SUPERFICIE DE PARCELA	206,277975 m ²

RÉGIMEN DEL SUELO	URBANO
PLANEAMIENTO GENERAL	NN.SS. de San Cristóbal de la Cuesta
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO	PROYECTO DE ACTUACIÓN

DESCRIPCION URBANISTICA

Superficie buta	206,277975 m ²
Edificabilidad máxima	497,20 m ²
Condiciones de edificación	Según ordenanza y determinaciones de las NN.SS
Condiciones de uso	Residencial
Altura máxima	2 plantas y/o 7,00 metros
	Aprovechamiento bajo cubierta
Tipología orientativa	Vivienda unifamiliar agrupada en hilera
Número máximo de viviendas	Una (1)

DESCRIPCION FISICA

Lindero Norte	En línea recta de 31,28 m. lindando con parcela resultante 03
Lindero Sur	En línea recta de 30,86 m. lindando con Parcela resultante 05
Lindero Este	En línea recta de 6,93 m. lindando con Parcela resultante 07
Lindero Oeste	En línea recta de 6,59 m. lindando con Calle Azorín



Calle Teresa Gil, 8 4º izda. tfn/fax 983117555. 47002 VALLADOLID

ADJUDICATARIO/S

TITULAR	INMACULADA GOMEZ JUANES
N.I.F.	7.724.854
DOMICILIO	AVENIDA REYES CATOLICOS 16, 2º IZQ. VALLADOLID 47006
TÍTULO	Adjudicada en pleno dominio a INMACULADA GOMEZ JUANES, por el Proyecto de Actuación por Compensación de la U.A.2 del sector ensanche E-3 de las NN.SS. de San Cristóbal de la Cuesta
CAUSA DE ADJUDICACIÓN	Subrogación real con la Finca Aportada A

La finca descrita será inscrita, sin perjuicio de las cargas y gravámenes que deban trasladarse en cumplimiento de la normativa urbanística e hipotecaria, a favor de INMACULADA GOMEZ JUANES.

Al copropietario de la finca aportada A le pertenece un 100,00 % del pleno dominio.

FINCAS DE ORIGEN

<i>Finca aportada</i>	<i>Titular de referencia</i>	<i>Referencia catastral</i>
A	INMACULADA GOMEZ JUANES es titular del 16,6666667%	0254802TL8405S0001MU

CARGAS Y VALORACION

Cargas: Arrastra las cargas, gravámenes y afecciones fiscales de la FINCA A aportada.
Valoración: 18.774,17 €, considerando la edificabilidad en uso predominante.

GASTOS DE URBANIZACION

Cuota asignada	6,2039974%
Importe cuenta de liquidación provisional	13.839,28 €

A esta parcela le corresponde pagar el 6,2039974% de los gastos y costes de urbanización y demás gastos que se generen para el desarrollo del Sector, de conformidad con la normativa y planeamiento urbanísticos que ascienden provisionalmente y a falta de determinación del saldo final de liquidación, a la cantidad de 13.839,28 euros.

AFECCIONES Y OTRAS OBSERVACIONES

Afecta a los gastos de urbanización según las prescripciones legales y del Proyecto de Actuación. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que el titular de la parcela ha satisfecho los mencionados gastos.

La afección que antecede no surtirá efectos respecto de acreedores hipotecarios posteriores cuando hagan constar en la hipoteca que constituyan que su finalidad sea asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación.

Esta finca queda afectada por una servidumbre de paso de canalizaciones subterráneas y pozos de registro del Sistema de Saneamiento, distribución de electricidad, abastecimiento de agua y cualquier otra infraestructura general, en un ancho de 1 metro a lo largo del frente de las calles con que se alinea.

INSCRIPCIÓN: Se solicita al Registrador de la Propiedad que proceda a realizar la inscripción de esta finca de acuerdo con el contenido de esta ficha, del proyecto de reparcelación, y de la normativa urbanística y registral aplicable.

PARCELA

05

DENOMINACIÓN	PARCELA 05
TÉRMINO MUNICIPAL	San Cristóbal de la Cuesta
EMPLAZAMIENTO	U.A. 2 del Sector ENSANCHE 3
SUPERFICIE DE PARCELA	206,277975 m ²

RÉGIMEN DEL SUELO	URBANO
PLANEAMIENTO GENERAL	NN.SS. de San Cristóbal de la Cuesta
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO	PROYECTO DE ACTUACIÓN

DESCRIPCION URBANISTICA

Superficie buta	206,277975 m ²
Edificabilidad máxima	497,20 m ²
Condiciones de edificación	Según ordenanza y determinaciones de las NN.SS
Condiciones de uso	Residencial
Altura máxima	2 plantas y/o 7,00 metros
	Aprovechamiento bajo cubierta
Tipología orientativa	Vivienda unifamiliar agrupada en hilera
Número máximo de viviendas	Una (1)

DESCRIPCION FISICA

Lindero Norte	En línea recta de 30,86 m. lindando con parcela resultante 04
Lindero Sur	En línea recta de 30,46 m. lindando con Parcela resultante 06
Lindero Este	En línea recta de 7,02 m. lindando con Parcela resultante 07
Lindero Oeste	En línea recta de 6,67 m. lindando con Calle Azorín

ADJUDICATARIO/S

TITULAR	SANTOS GOMEZ JUANES
N.I.F.	7755682
DOMICILIO	SAN CRISTOBAL DE LA CUESTA. SALAMANCA 37439
TÍTULO	Adjudicada en pleno dominio a SANTOS GOMEZ JUANES, por el Proyecto de Actuación por Compensación de la U.A.2 del sector ensanche E-3 de las NN.SS. de San Cristóbal de la Cuesta
CAUSA DE ADJUDICACIÓN	Subrogación real con la Finca Aportada A

La finca descrita será inscrita, sin perjuicio de las cargas y gravámenes que deban trasladarse en cumplimiento de la normativa urbanística e hipotecaria, a favor de SANTOS GOMEZ JUANES.

Al copropietario de la finca aportada A le pertenece un 100,00 % del pleno dominio.

FINCAS DE ORIGEN

<i>Finca aportada</i>	<i>Titular de referencia</i>	<i>Referencia catastral</i>
A	SANTOS GOMEZ JUANES es titular del 16,6666667%	0254802TL8405S0001MU

CARGAS Y VALORACION

Cargas: Arrastra las cargas, gravámenes y afecciones fiscales de la FINCA A aportada.
Valoración: 18.774,17 €, considerando la edificabilidad en uso predominante.

GASTOS DE URBANIZACION

Cuota asignada	6,2039974%
Importe cuenta de liquidación provisional	13.839,28 €

A esta parcela le corresponde pagar el 6,2039974% de los gastos y costes de urbanización y demás gastos que se generen para el desarrollo del Sector, de conformidad con la normativa y planeamiento urbanísticos que ascienden provisionalmente y a falta de determinación del saldo final de liquidación, a la cantidad de 13.839,28 euros.

AFECCIONES Y OTRAS OBSERVACIONES

Afecta a los gastos de urbanización según las prescripciones legales y del Proyecto de Actuación. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que el titular de la parcela ha satisfecho los mencionados gastos.

La afección que antecede no surtirá efectos respecto de acreedores hipotecarios posteriores cuando hagan constar en la hipoteca que constituyan que su finalidad sea asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación.

Esta finca queda afectada por una servidumbre de paso de canalizaciones subterráneas y pozos de registro del Sistema de Saneamiento, distribución de electricidad, abastecimiento de agua y cualquier otra infraestructura general, en un ancho de 1 metro a lo largo del frente de las calles con que se alinea.

INSCRIPCIÓN: Se solicita al Registrador de la Propiedad que proceda a realizar la inscripción de esta finca de acuerdo con el contenido de esta ficha, del proyecto de reparcelación, y de la normativa urbanística y registral aplicable.

PARCELA

06

DENOMINACIÓN	PARCELA 06
TÉRMINO MUNICIPAL	San Cristóbal de la Cuesta
EMPLAZAMIENTO	U.A. 2 del Sector ENSANCHE 3
SUPERFICIE DE PARCELA	291,918 m ²

RÉGIMEN DEL SUELO	URBANO
PLANEAMIENTO GENERAL	NN.SS. de San Cristóbal de la Cuesta
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO	PROYECTO DE ACTUACIÓN

DESCRIPCION URBANISTICA

Superficie buta	291,918 m ²
Edificabilidad máxima	497,20 m ²
Condiciones de edificación	Según ordenanza y determinaciones de las NN.SS
Condiciones de uso	Residencial
Altura máxima	2 plantas y/o 7,00 metros
	Aprovechamiento bajo cubierta
Tipología orientativa	Vivienda unifamiliar agrupada en hilera
Número máximo de viviendas	Una (1)

DESCRIPCION FISICA

Lindero Norte	En línea recta de 30,46 m. lindando con parcela resultante 05
Lindero Sur	En línea recta de 29,92 m. lindando con CALLE NUEVA APERTURA
Lindero Este	En línea recta de 9,99 m. lindando con Parcela resultante 07
Lindero Oeste	En línea recta de 9,62 m. lindando con Calle Azorín



Calle Teresa Gil, 8 4ª izda. tffno/fax 983117555. 47002 VALLADOLID

ADJUDICATARIO/S

TITULAR SABINA GOMEZ JUANES
N.I.F. 7755682
DOMICILIO CALLE SANTA VIRGILIA 16, esc dcha, 8ºC. MADRID 28033
TÍTULO Adjudicada en pleno dominio a SABINA GOMEZ JUANES, por el Proyecto de Actuación por Compensación de la U.A.2 del sector ensanche E-3 de las NN.SS. de San Cristóbal de la Cuesta
CAUSA DE ADJUDICACIÓN Subrogación real con la Finca Aportada A

La finca descrita será inscrita, sin perjuicio de las cargas y gravámenes que deban trasladarse en cumplimiento de la normativa urbanística e hipotecaria, a favor de SABINA GOMEZ JUANES.

Al copropietario de la finca aportada A le pertenece un 100,00 % del pleno dominio.

FINCAS DE ORIGEN

<i>Finca aportada</i>	<i>Titular de referencia</i>	<i>Referencia catastral</i>
A	SABINA GOMEZ JUANES es titular del 16,6666667%	0254802TL8405S0001MU

CARGAS Y VALORACION

Cargas: Arrastra las cargas, gravámenes y afecciones fiscales de la FINCA A aportada.
Valoración: 18.774,17 €, considerando la edificabilidad en uso predominante.

GASTOS DE URBANIZACION

Cuota asignada	6,2039974%
Importe cuenta de liquidación provisional	13.839,28 €

A esta parcela le corresponde pagar el 6,2039974% de los gastos y costes de urbanización y demás gastos que se generen para el desarrollo del Sector, de conformidad con la normativa y planeamiento urbanísticos que ascienden provisionalmente y a falta de determinación del saldo final de liquidación, a la cantidad de 13.839,28 euros.



AFECCIONES Y OTRAS OBSERVACIONES

Afecta a los gastos de urbanización según las prescripciones legales y del Proyecto de Actuación. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que el titular de la parcela ha satisfecho los mencionados gastos.

La afección que antecede no surtirá efectos respecto de acreedores hipotecarios posteriores cuando hagan constar en la hipoteca que constituyan que su finalidad sea asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación.

Esta finca queda afectada por una servidumbre de paso de canalizaciones subterráneas y pozos de registro del Sistema de Saneamiento, distribución de electricidad, abastecimiento de agua y cualquier otra infraestructura general, en un ancho de 1 metro a lo largo del frente de las calles con que se alinea.

INSCRIPCIÓN: Se solicita al Registrador de la Propiedad que proceda a realizar la inscripción de esta finca de acuerdo con el contenido de esta ficha, del proyecto de reparcelación, y de la normativa urbanística y registral aplicable.

PARCELA

07

DENOMINACIÓN	PARCELA 07
TÉRMINO MUNICIPAL	San Cristóbal de la Cuesta
EMPLAZAMIENTO	U.A. 2 del Sector ENSANCHE 3
SUPERFICIE DE PARCELA	1.412,2502 m ²

RÉGIMEN DEL SUELO	URBANO
PLANEAMIENTO GENERAL	NN.SS. de San Cristóbal de la Cuesta
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO	PROYECTO DE ACTUACIÓN

DESCRIPCION URBANISTICA

Superficie buta	1.412,2502 m ²
Edificabilidad máxima	2.992,19 m ²
Condiciones de edificación	Según ordenanza y determinaciones de las NN.SS
Condiciones de uso	Residencial
Altura máxima	2 plantas y/o 7,00 metros
	Aprovechamiento bajo cubierta
Tipología orientativa	Vivienda unifamiliar agrupada en hilera
Número máximo de viviendas	seis (6)

DESCRIPCION FISICA	
Lindero Norte	En línea quebrada de 30,69 m. lindando con CALLE ERAS
Lindero Sur	En línea recta de 29,51 m. lindando con CALLE NUEVA APERTURA
Lindero Este	En línea recta de 20,79 m. lindando con Parcela resultante 8
	En línea recta de 26,17 m. lindando con Parcela resultante 9
Lindero Oeste	En línea recta de 10,08 m. lindando con Parcela resultante 1
	En línea recta de 6,77 m. lindando con Parcela resultante 2
	En línea recta de 6,85 m. lindando con Parcela resultante 3
	En línea recta de 6,93 m. lindando con Parcela resultante 4
	En línea recta de 7,02 m. lindando con Parcela resultante 5
	En línea recta de 9,99 m. lindando con Parcela resultante 6

ADJUDICATARIO/S

TITULAR MARIA CRUZ HERRERO GARCIA
N.I.F. 71000896B
DOMICILIO PASEO LOS OLIVOS 1,2º 2. SALAMANCA 37005
TÍTULO Adjudicada en pleno dominio a MARIA CRUZ HERRERO GARCIA, por el Proyecto de Actuación por Compensación de la U.A.2 del sector ensanche E-3 de las NN.SS. de San Cristóbal de la Cuesta
CAUSA DE ADJUDICACIÓN Subrogación real con la Finca Aportada B

La finca descrita será inscrita, sin perjuicio de las cargas y gravámenes que deban trasladarse en cumplimiento de la normativa urbanística e hipotecaria, a favor de MARIA CRUZ HERRERO GARCIA.

Al copropietario de la finca aportada A le pertenece un 100,00 % del pleno dominio.

FINCAS DE ORIGEN

<i>Finca aportada</i>	<i>Titular de referencia</i>	<i>Referencia catastral</i>
B	MARIA CRUZ HERRERO GARCIA es titular del 100,00%	0254803TL8405S0001OU

CARGAS Y VALORACION

Cargas: Arrastra las cargas, gravámenes y afecciones fiscales de la FINCA B aportada.
 Valoración: 112.985,06 €, considerando la edificabilidad en uso predominante.

GASTOS DE URBANIZACION

Cuota asignada	37,33636%
Importe cuenta de liquidación provisional	74.747,68 €

A esta parcela le corresponde pagar el 37,33636% de los gastos y costes de urbanización y demás gastos que se generen para el desarrollo del Sector, de conformidad con la normativa y planeamiento urbanísticos que ascienden provisionalmente y a falta de determinación del saldo final de liquidación, a la cantidad de 74.747,68 euros.



AFECCIONES Y OTRAS OBSERVACIONES

Afecta a los gastos de urbanización según las prescripciones legales y del Proyecto de Actuación. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que el titular de la parcela ha satisfecho los mencionados gastos.

La afección que antecede no surtirá efectos respecto de acreedores hipotecarios posteriores cuando hagan constar en la hipoteca que constituyan que su finalidad sea asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación.

Esta finca queda afectada por una servidumbre de paso de canalizaciones subterráneas y pozos de registro del Sistema de Saneamiento, distribución de electricidad, abastecimiento de agua y cualquier otra infraestructura general, en un ancho de 1 metro a lo largo del frente de las calles con que se alinea.

INSCRIPCIÓN: Se solicita al Registrador de la Propiedad que proceda a realizar la inscripción de esta finca de acuerdo con el contenido de esta ficha, del proyecto de reparcelación, y de la normativa urbanística y registral aplicable.

PARCELA

8

DENOMINACIÓN	PARCELA 8
TÉRMINO MUNICIPAL	San Cristóbal de la Cuesta
EMPLAZAMIENTO	U.A. 2 del Sector ENSANCHE 3
SUPERFICIE DE PARCELA	485,9795 m ²

RÉGIMEN DEL SUELO	URBANO
PLANEAMIENTO GENERAL	NN.SS. de San Cristóbal de la Cuesta
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO	PROYECTO DE ACTUACIÓN

DESCRIPCION URBANISTICA	
Superficie buta	485,9795 m ²
Edificabilidad máxima	1.019,39 m ²
Condiciones de edificación	Según ordenanza y determinaciones de las NN.SS
Condiciones de uso	Residencial
Altura máxima	2 plantas y/o 7,00 metros
	Aprovechamiento bajo cubierta
Tipología orientativa	Vivienda unifamiliar agrupada en hilera
Número máximo de viviendas	DOS (2)

DESCRIPCION FISICA	
Lindero Norte	En línea quebrada de 28,14 m. lindando con CALLE ERAS
Lindero Sur	En línea recta de 23,46 m. lindando con Parcela resultante 9
Lindero Este	En línea recta de 14,93 m. lindando con C/ NUEVA APERTURA
Lindero Oeste	En línea recta de 20,79 m. lindando con Parcela resultante 7

ADJUDICATARIO/S

TITULAR EUFROSINA GARCIA GOMEZ
N.I.F. 7.833.538-Z
DOMICILIO CALLE ARENAL 28. SAN CRISTOBAL DE LA CUESTA, SALAMANCA 37439
TÍTULO Adjudicada en pleno dominio a EUFROSINA GARCIA GOMEZ, por el Proyecto de Actuación por Compensación de la U.A.2 del sector ensanche E-3 de las NN.SS. de San Cristóbal de la Cuesta
CAUSA DE ADJUDICACIÓN Subrogación real con la Finca Aportada C

La finca descrita será inscrita, sin perjuicio de las cargas y gravámenes que deban trasladarse en cumplimiento de la normativa urbanística e hipotecaria, a favor de EUFROSINA GARCIA GOMEZ.

Al copropietario de la finca aportada C le pertenece un 100,00 % del pleno dominio.

FINCAS DE ORIGEN

<i>Finca aportada</i>	<i>Titular de referencia</i>	<i>Referencia catastral</i>
C	EUFROSINA GARCIA GOMEZ es titular del 50,00%	formada por las fincas catastrales 0254804TL8405S0001KU y 0254805TL8405S0001RU

CARGAS Y VALORACION

Cargas: Arrastra las cargas, gravámenes y afecciones fiscales de la FINCA C aportada.
 Valoración: 38.491,99 €, considerando la edificabilidad en uso predominante.

GASTOS DE URBANIZACION

Cuota asignada	12,719828%
Importe cuenta de liquidación provisional	28.374,16 €

A esta parcela le corresponde pagar el 12,719828% de los gastos y costes de urbanización y demás gastos que se generen para el desarrollo del Sector, de conformidad con la normativa y planeamiento urbanísticos que ascienden provisionalmente y a falta de determinación del saldo final de liquidación, a la cantidad de 28.374,16 euros.



AFECCIONES Y OTRAS OBSERVACIONES

Afecta a los gastos de urbanización según las prescripciones legales y del Proyecto de Actuación. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que el titular de la parcela ha satisfecho los mencionados gastos.

La afección que antecede no surtirá efectos respecto de acreedores hipotecarios posteriores cuando hagan constar en la hipoteca que constituyan que su finalidad sea asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación.

Esta finca queda afectada por una servidumbre de paso de canalizaciones subterráneas y pozos de registro del Sistema de Saneamiento, distribución de electricidad, abastecimiento de agua y cualquier otra infraestructura general, en un ancho de 1 metro a lo largo del frente de las calles con que se alinea.

INSCRIPCIÓN: Se solicita al Registrador de la Propiedad que proceda a realizar la inscripción de esta finca de acuerdo con el contenido de esta ficha, del proyecto de reparcelación, y de la normativa urbanística y registral aplicable.

PARCELA

9

DENOMINACIÓN	PARCELA 9
TÉRMINO MUNICIPAL	San Cristóbal de la Cuesta
EMPLAZAMIENTO	U.A. 2 del Sector ENSANCHE 3
SUPERFICIE DE PARCELA	485,9795 m ²

RÉGIMEN DEL SUELO	URBANO
PLANEAMIENTO GENERAL	NN.SS. de San Cristóbal de la Cuesta
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO	PROYECTO DE ACTUACIÓN

DESCRIPCION URBANISTICA

Superficie buta	485,9795 m ²
Edificabilidad máxima	1.019,39 m ²
Condiciones de edificación	Según ordenanza y determinaciones de las NN.SS
Condiciones de uso	Residencial
Altura máxima	2 plantas y/o 7,00 metros
	Aprovechamiento bajo cubierta
Tipología orientativa	Vivienda unifamiliar agrupada en hilera
Número máximo de viviendas	DOS (2)

DESCRIPCION FISICA

Lindero Norte	En línea recta de 23,46 m. lindando con Parcela resultante 8
Lindero Sur	En línea recta de 19,66 m. lindando con C/ NUEVA APERTURA
Lindero Este	En línea recta de 20,36 m. lindando con C/ NUEVA APERTURA
Lindero Oeste	En línea recta de 26,17 m. lindando con Parcela resultante 7

ADJUDICATARIO/S

TITULAR ROSA GOMEZ JUANES
N.I.F. 7.776.818
DOMICILIO CAMINO ESTRECHO DE LA ALDEHUELA 1, 3º.SALAMANCA 37003
TÍTULO Adjudicada en pleno dominio a ROSA GOMEZ JUANES, por el Proyecto de Actuación por Compensación de la U.A.2 del sector ensanche E-3 de las NN.SS. de San Cristóbal de la Cuesta
CAUSA DE ADJUDICACIÓN Subrogación real con la Finca Aportada C

La finca descrita será inscrita, sin perjuicio de las cargas y gravámenes que deban trasladarse en cumplimiento de la normativa urbanística e hipotecaria, a favor de ROSA GOMEZ JUANES.

Al copropietario de la finca aportada C le pertenece un 100,00 % del pleno dominio.

FINCAS DE ORIGEN

<i>Finca aportada</i>	<i>Titular de referencia</i>	<i>Referencia catastral</i>
C	ROSA GOMEZ JUANES es titular del 50,00%	formada por las fincas catastrales 0254804TL8405S0001KU y 0254805TL8405S0001RU

CARGAS Y VALORACION

Cargas: Arrastra las cargas, gravámenes y afecciones fiscales de la FINCA C aportada.
 Valoración: 38.491,99 €, considerando la edificabilidad en uso predominante.

GASTOS DE URBANIZACION

Cuota asignada	12,719828%
Importe cuenta de liquidación provisional	28.374,16 €

A esta parcela le corresponde pagar el 12,719828% de los gastos y costes de urbanización y demás gastos que se generen para el desarrollo del Sector, de conformidad con la normativa y planeamiento urbanísticos que ascienden provisionalmente y a falta de determinación del saldo final de liquidación, a la cantidad de 28.374,16 euros.

AFECCIONES Y OTRAS OBSERVACIONES

Afecta a los gastos de urbanización según las prescripciones legales y del Proyecto de Actuación. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que el titular de la parcela ha satisfecho los mencionados gastos.

La afección que antecede no surtirá efectos respecto de acreedores hipotecarios posteriores cuando hagan constar en la hipoteca que constituyan que su finalidad sea asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación.

Esta finca queda afectada por una servidumbre de paso de canalizaciones subterráneas y pozos de registro del Sistema de Saneamiento, distribución de electricidad, abastecimiento de agua y cualquier otra infraestructura general, en un ancho de 1 metro a lo largo del frente de las calles con que se alinea.

INSCRIPCIÓN: Se solicita al Registrador de la Propiedad que proceda a realizar la inscripción de esta finca de acuerdo con el contenido de esta ficha, del proyecto de reparcelación, y de la normativa urbanística y registral aplicable.



Calle Teresa Gil, 8 4º izda. t.fno/fax 983117555. 47002 VALLADOLID

PARCELA

01/ VIARIO que se incorpora a CALLE ERAS

DESCRIPCION URBANISTICA

Superficie	627,0533 m ²
Edificabilidad máxima	0
Condiciones de edificación	Según ordenanza NN.SS
Condiciones de uso	Según ordenanza NN.SS
Altura máxima	Según ordenanza NN.SS
Tipología orientativa	Según ordenanza NN.SS

DESCRIPCION FISICA

Lindero Norte	Calle ERAS
Lindero Sur	Parcela resultante 1,7 y 8
Lindero Este	Calle NUEVA APERTURA
Lindero Oeste	CALLE AZORIN

ADJUDICATARIO/S

Titular de referencia: Excelentísimo Ayuntamiento de SAN CRISTOBAL DE LA CUESTA

GASTOS DE URBANIZACION

Cuota asignada	0 %
Importe cuenta de liquidación provisional	0 €

AFECCIONES Y OTRAS OBSERVACIONES

Corresponde al Ayuntamiento, en cuanto cesión de urbanización, libre de cargas y gravámenes.

PARCELA

02/ VIARIO DE NUEVA APERTURA

DESCRIPCION URBANISTICA

Superficie	968,7002 m ²
Edificabilidad máxima	0
Condiciones de edificación	Según ordenanza NN.SS
Condiciones de uso	Según ordenanza NN.SS
Altura máxima	Según ordenanza NN.SS
Tipología orientativa	Según ordenanza NN.SS

DESCRIPCION FISICA

Lindero Norte	Calle ERAS y parcelas resultantes 6, 7 y 9
Lindero Sur	Parcelas catastrales 025489, 025488, 0254810 y 0254814
Lindero Este	Parcelas catastrales 025486
Lindero Oeste	CALLE AZORIN

ADJUDICATARIO/S

Titular de referencia: Excelentísimo Ayuntamiento de SAN CRISTOBAL DE LA CUESTA

GASTOS DE URBANIZACION

Cuota asignada	0 %
Importe cuenta de liquidación provisional	0 €

AFECCIONES Y OTRAS OBSERVACIONES

Corresponde al Ayuntamiento, en cuanto cesión de urbanización, libre de cargas y gravámenes.

FICHAS CATASTRALES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0254802TL8405S0001MU

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL ERAS 8 N2-1 Suelo
37439 SAN CRISTOBAL [SALAMANCA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelo sin edif.

CONVENIENTE DE PARTICIPACION: 16.666000

ANO CONSTRUCCION: ---

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): ---

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACION:
CL ERAS 8
SAN CRISTOBAL [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): ---

SUPERFICIE SUELO (m²): 1.959

TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PUBLICAS

SECRETARIA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRAFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de SAN CRISTOBAL Provincia de SALAMANCA

INFORMACION GRAFICA E: 1/800



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC.

Miércoles, 19 de Noviembre de 2014

280.100 Coordenada U.T.M. Huso 30 ETRS89

----- Límite de Manzana

----- Límite de Parcela

----- Límite de Construcciones

----- Mobiliario y aceras

----- Límite zona verde

----- Hidrografía

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0254803TL840550001OU

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: CL ERAS 22

37439 SAN CRISTOBAL [SALAMANCA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Industrial

GOBIERNO DE PARTICIPACIÓN: 100.000000

AÑO CONSTRUCCIÓN: 1991

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 320

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: CL ERAS 22

SAN CRISTOBAL [SALAMANCA]

SUPERFICIE SUELO (m²): 2.050

TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1	01	160
ALMACEN	1	01	160

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de SAN CRISTOBAL, Provincia de SALAMANCA

INFORMACIÓN GRÁFICA



E: 1/800

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 19 de Noviembre de 2014

280.100 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
1. Avenida de Manzanares

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0254804TL8405S0001KU

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: CL ERAS 36 Suelo

37439 SAN CRISTOBAL [SALAMANCA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelo sin edif.

GOBIERNO DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN:

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]:

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: CL ERAS 36

SAN CRISTOBAL [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]:

SUPERFICIE SUELO [m²]: 675

TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de SAN CRISTOBAL Provincia de SALAMANCA

INFORMACION GRÁFICA

E: 1/600



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

280,140 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

280,140 Límite de Manzana

Límite de Parcela

Límite de Construcciones

Mobiliario y aseras

Límite zona verde

Miércoles, 19 de Noviembre de 2014

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0254805TL8405S0001RU

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL ERAS 42 Suelo
37439 SAN CRISTOBAL [SALAMANCA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelo sin edif.
AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA m²: --

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
CL ERAS 42
SAN CRISTOBAL [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA m²: --
SUPERFICIE SUELO m²: 675
TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de SAN CRISTOBAL Provincia de SALAMANCA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/600



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 19 de Noviembre de 2014

280,140 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

----- Límite de Manzana

----- Límite de Parcela

----- Límite de Construcciones

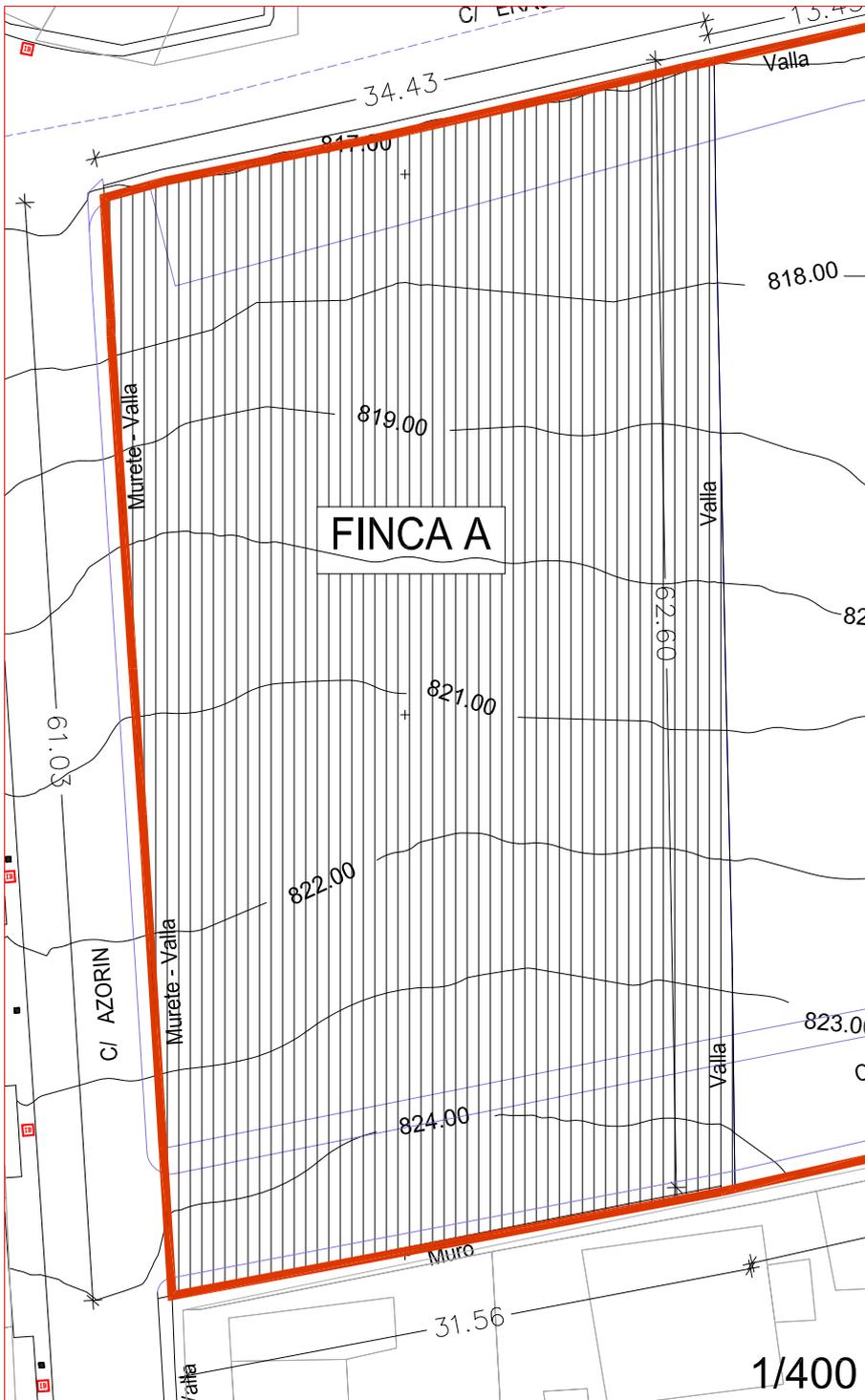
----- Mobiliario y aceras

----- Límite zona verde



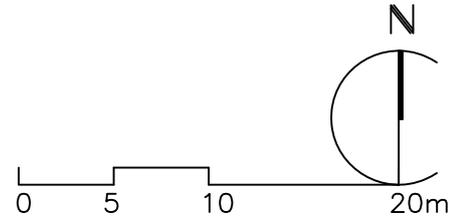
Calle Teresa Gil, 8 4ª izda. tlfno/fax 983117555. 47002 VALLADOLID

FICHAS FINCAS APORTADAS



PROPIETARIOS

- SABINA GOMEZ JUANES
- AURELIANO GOMEZ JUANES
- FELICISIMA GOMEZ JUANES
- INMACULADA GOMEZ JUANES
- SANTOS GOMEZ JUANES
- PERPETUA GOMEZ JUANES



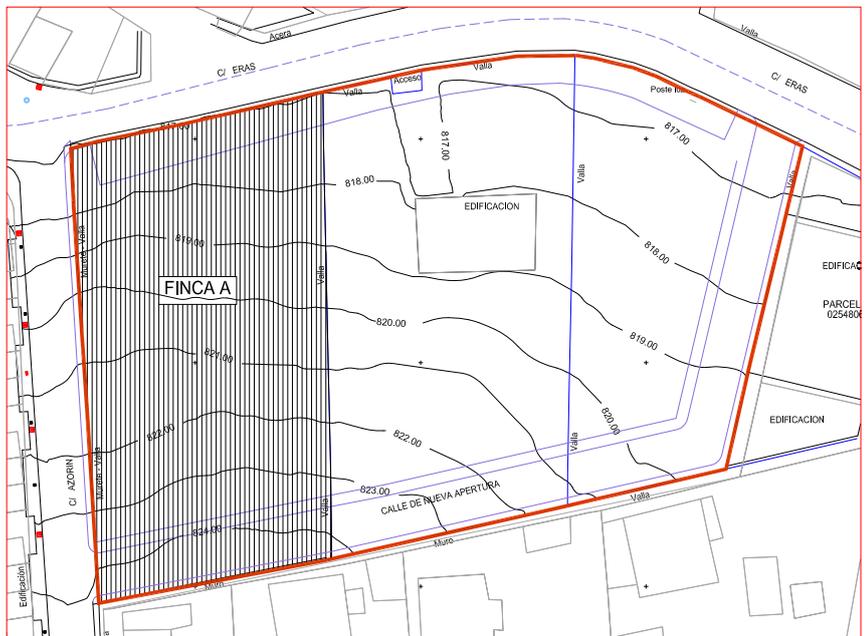
SUPERFICIE: 2.012,5422 m²

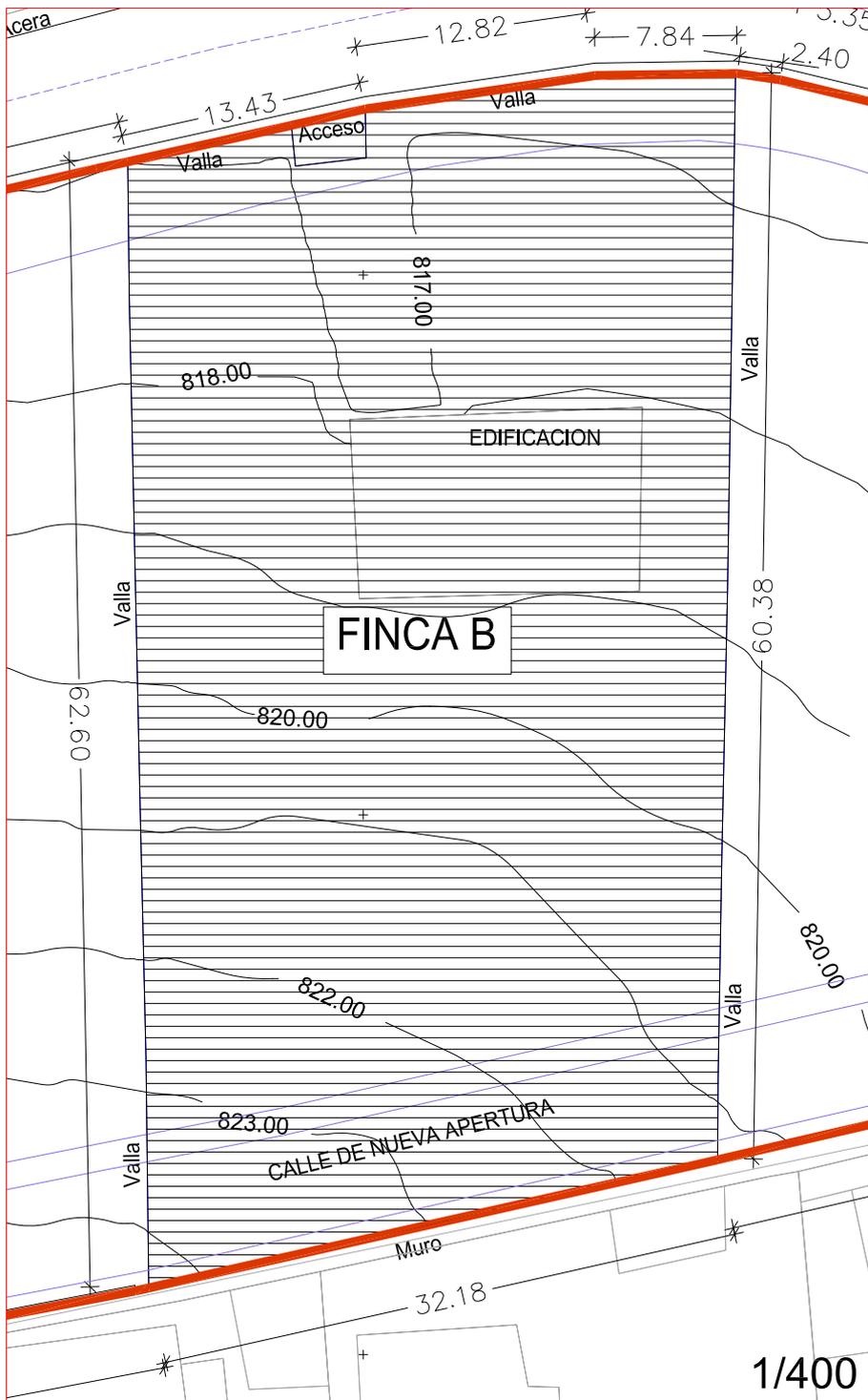
Proyecto de Actuación de la UE 2 del Sector E3

NN.SS. San Cristóbal de la Cuesta

FINCA A

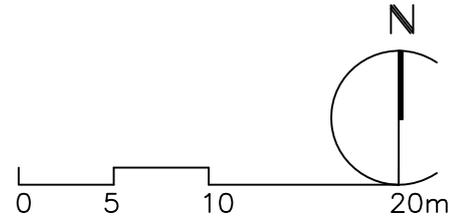
Fichas de parcelas aportadas





PROPIETARIOS

MARIA CRUZ HERRERO GARCIA



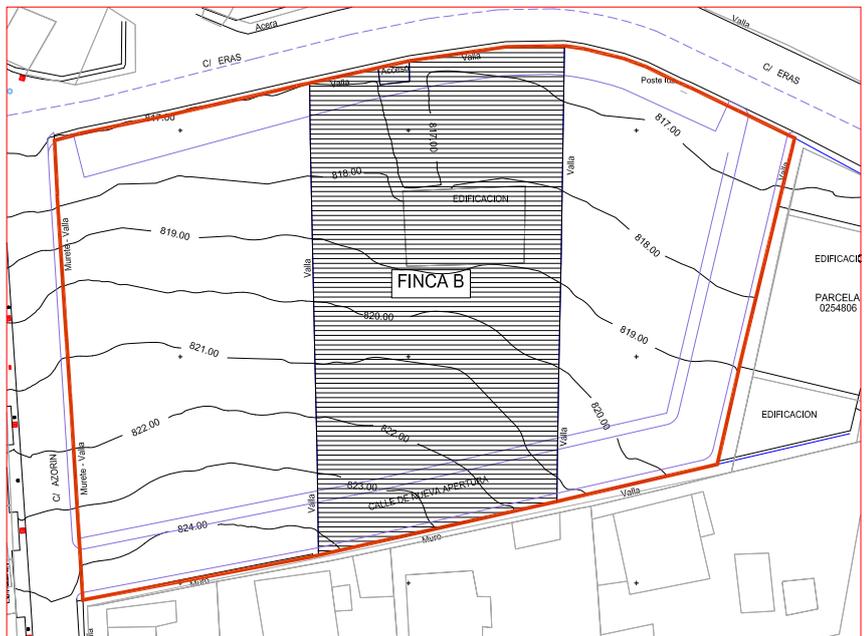
SUPERFICIE: 2.018,6178 m2

Proyecto de Actuación de la UE 2 del Sector E3

NN.SS. San Cristóbal de la Cuesta

FINCA B

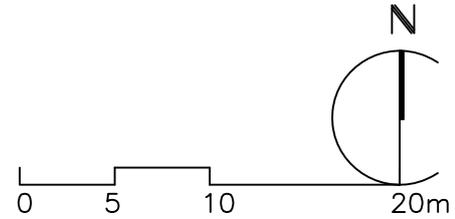
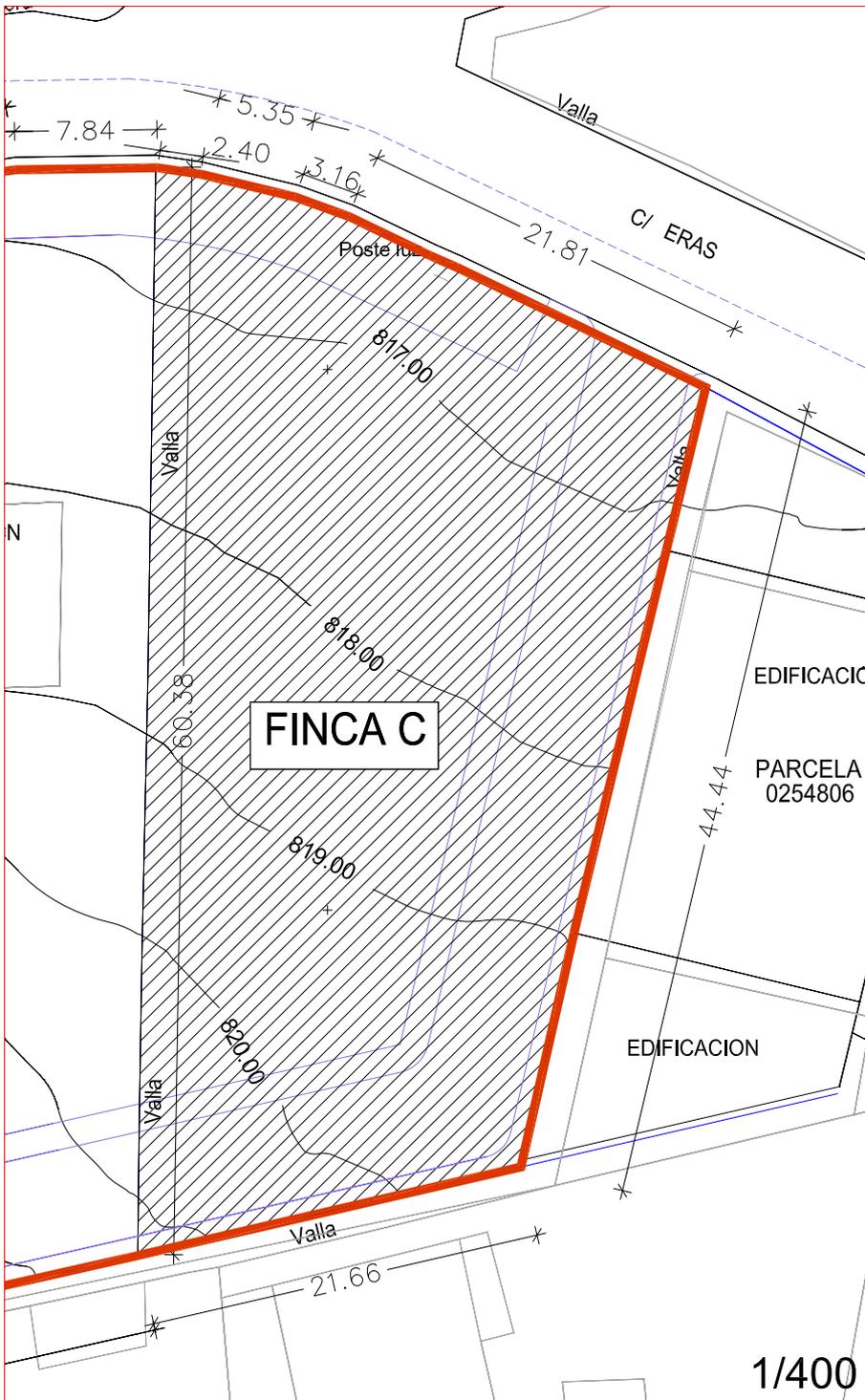
Fichas de parcelas aportadas



PROPIETARIOS

EUFROSINA GARCIA GOMEZ

ROSA GOMEZ JUANES



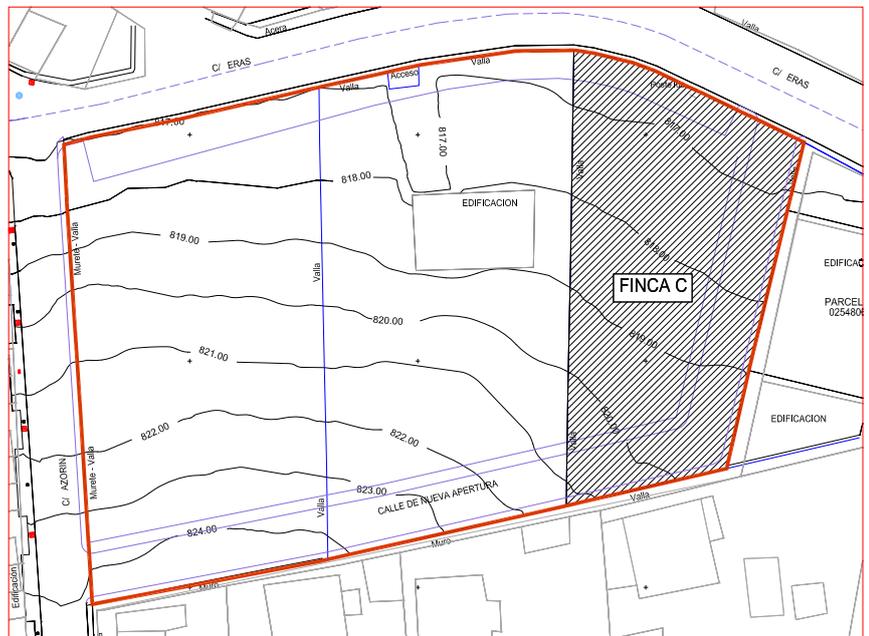
SUPERFICIE: 1.375,4138 m²

Proyecto de Actuación de la UE 2 del Sector E3

NN.SS. San Cristóbal de la Cuesta

FINCA C

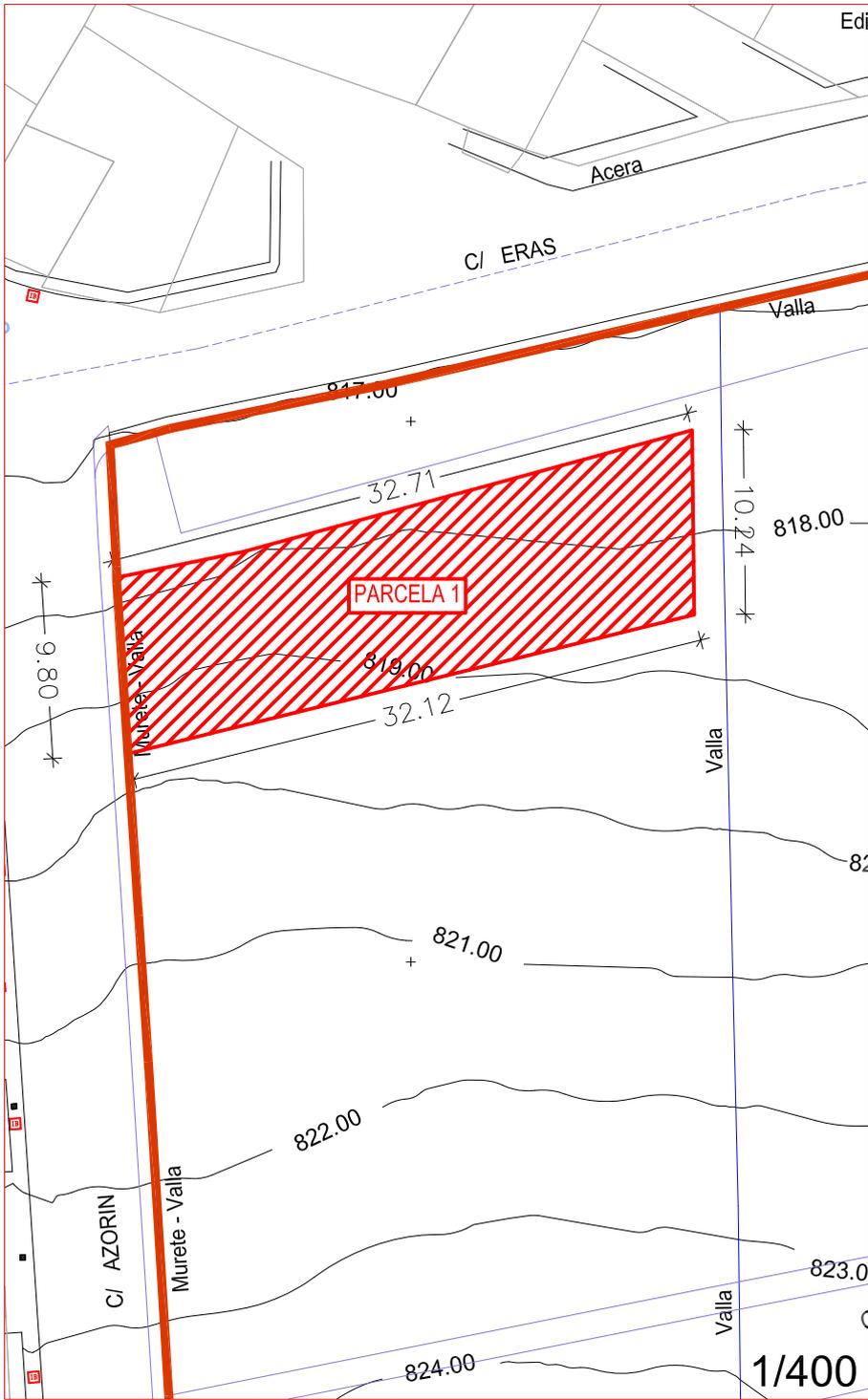
Fichas de parcelas aportadas





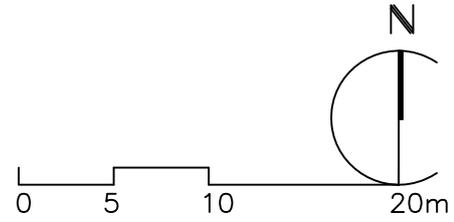
Calle Teresa Gil, 8 4ª izda. tlfno/fax 983117555. 47002 VALLADOLID

FICHAS PARCELAS RESULTANTES



PROPIETARIOS

FELICISIMA GOMEZ JUANES



SUPERFICIE: 309,5705 m²

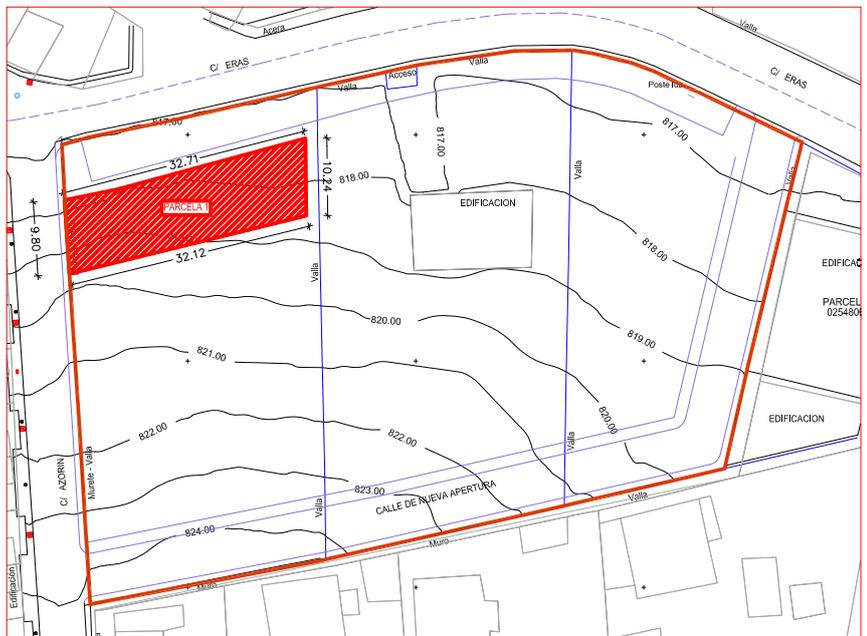
EDIFICABILIDAD: 497,20 m²

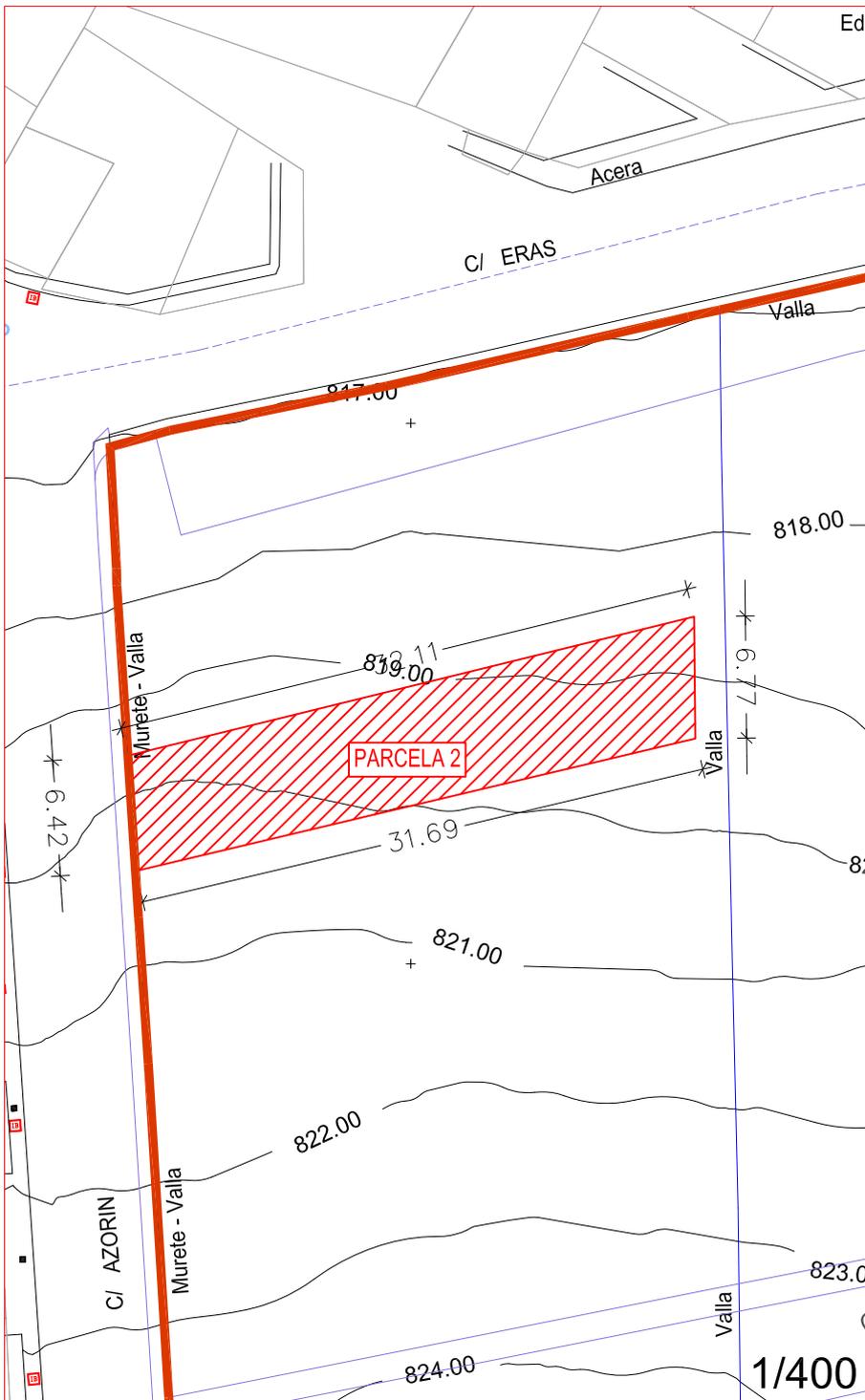
Proyecto de Actuación de la UE 2 del Sector E3

NN.SS. San Cristóbal de la Cuesta

PARCELA 1

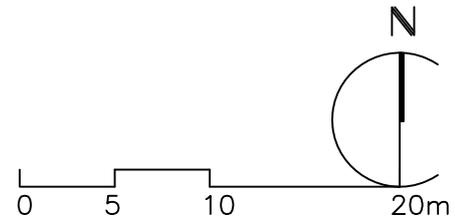
Fichas de parcelas resultantes





PROPIETARIOS

PERPETUA GOMEZ JUANES



SUPERFICIE: 206,277975 m²

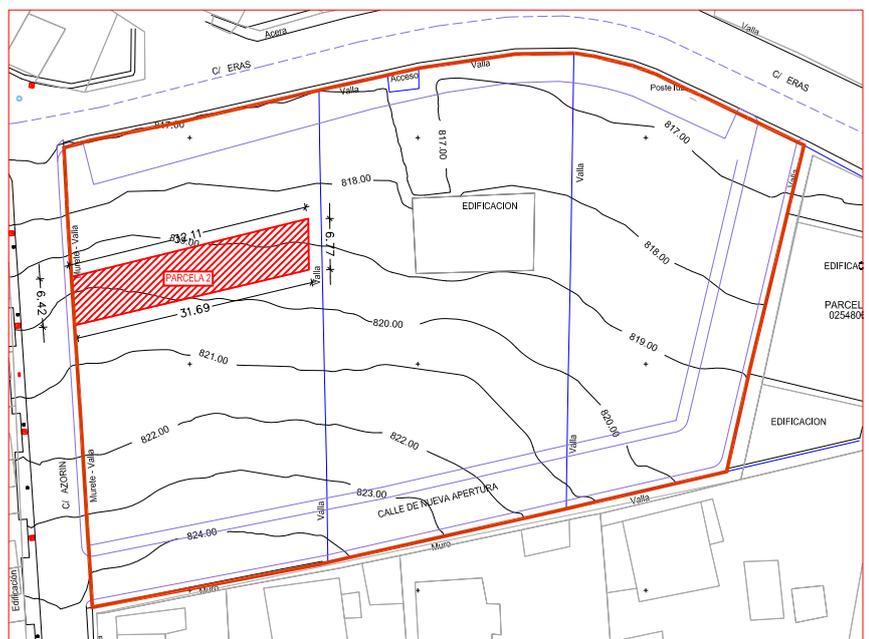
EDIFICABILIDAD: 497,20 m²

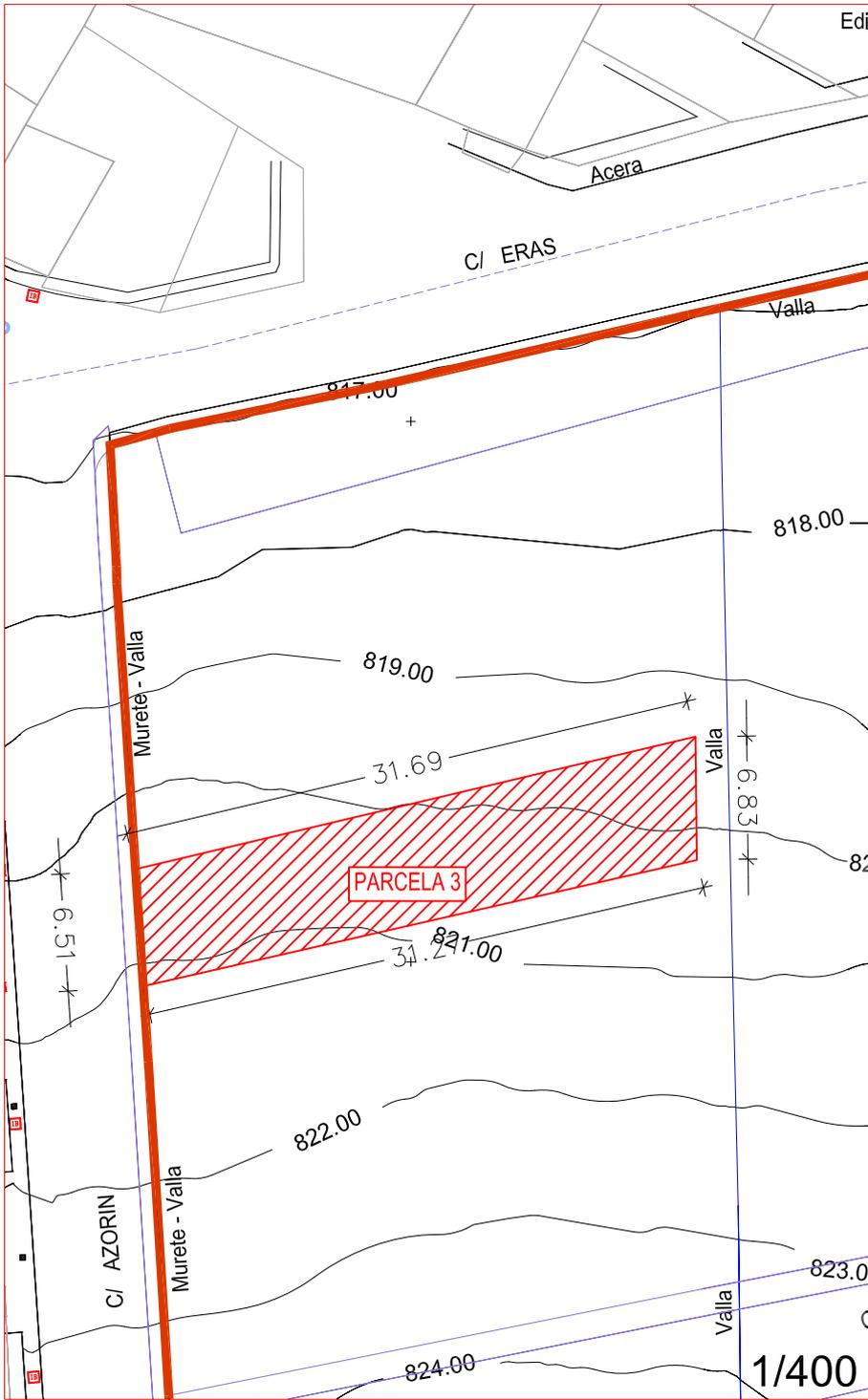
Proyecto de Actuación de la UE 2 del Sector E3

NN.SS. San Cristóbal de la Cuesta

PARCELA 2

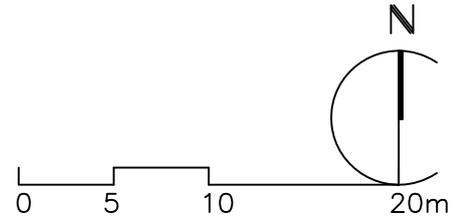
Fichas de parcelas resultantes





PROPIETARIOS

AURELIANO GOMEZ JUANES



SUPERFICIE: 206,277975 m²

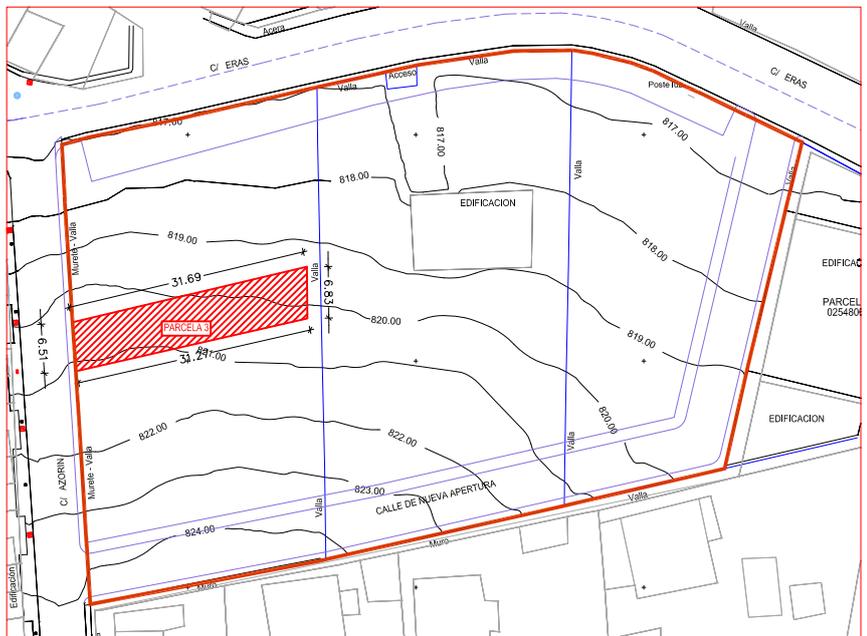
EDIFICABILIDAD: 497,20 m²

Proyecto de Actuación de la UE 2 del Sector E3

NN.SS. San Cristóbal de la Cuesta

PARCELA 3

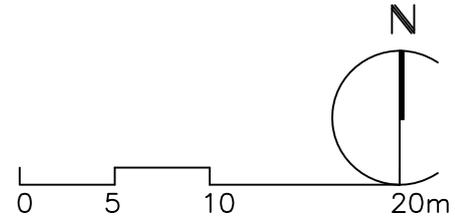
Fichas de parcelas resultantes





PROPIETARIOS

INMACULADA GOMEZ JUANES



SUPERFICIE: 206,277975 m²

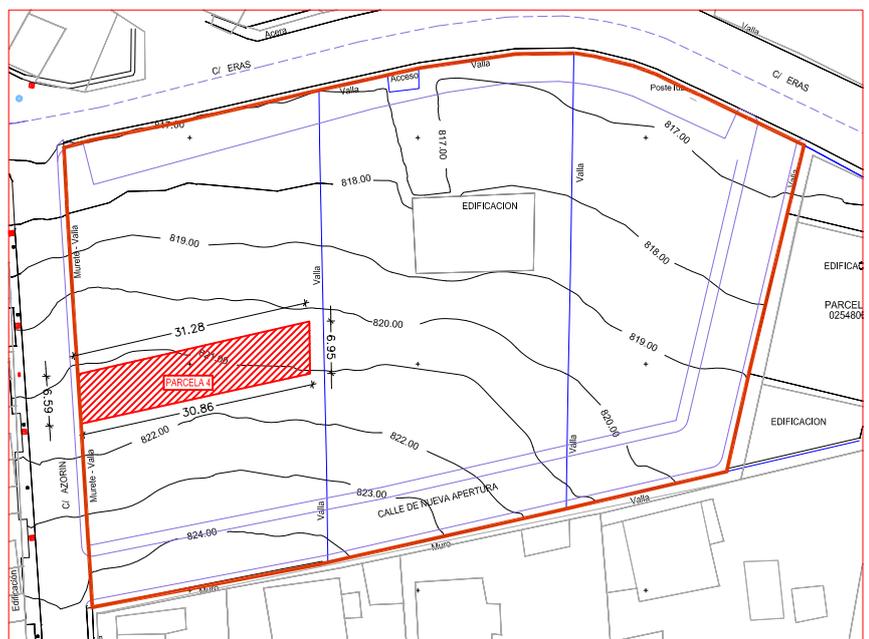
EDIFICABILIDAD: 497,20 m²

Proyecto de Actuación de la UE 2 del Sector E3

NN.SS. San Cristóbal de la Cuesta

PARCELA 4

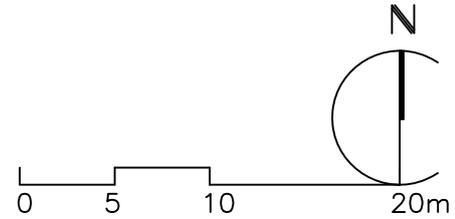
Fichas de parcelas resultantes





PROPIETARIOS

SANTOS GOMEZ JUANES



SUPERFICIE: 206,277975 m²

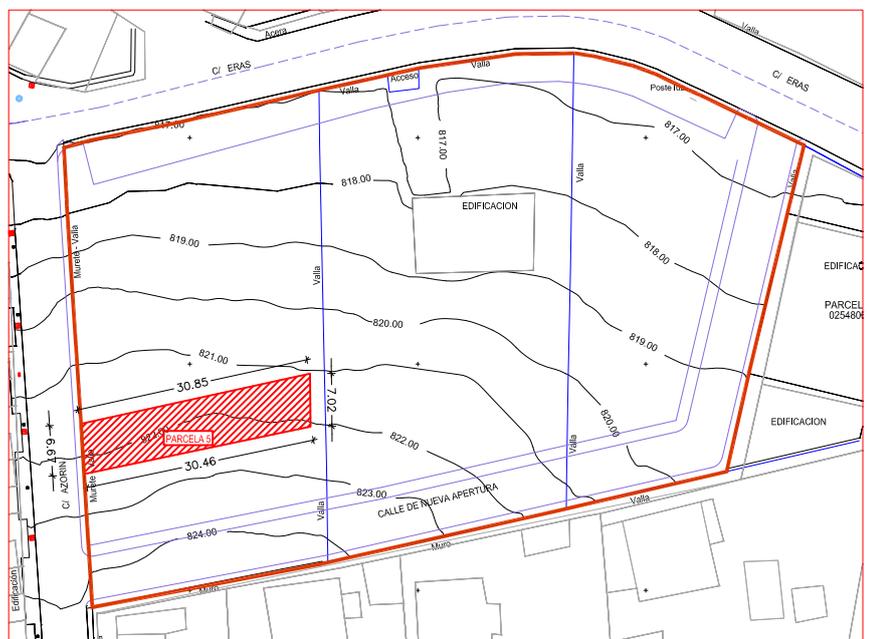
EDIFICABILIDAD: 497,20 m²

Proyecto de Actuación de la UE 2 del Sector E3

NN.SS. San Cristóbal de la Cuesta

PARCELA 5

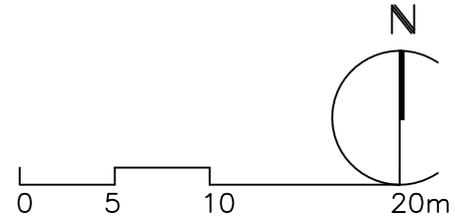
Fichas de parcelas resultantes





PROPIETARIOS

SABINA GOMEZ JUANES



SUPERFICIE: 291,918 m²

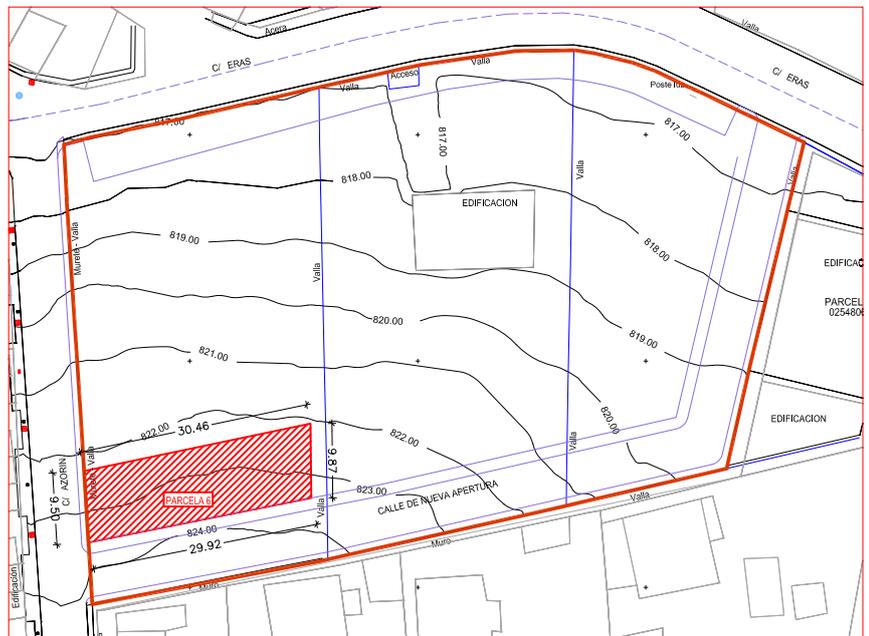
EDIFICABILIDAD: 497,20 m²

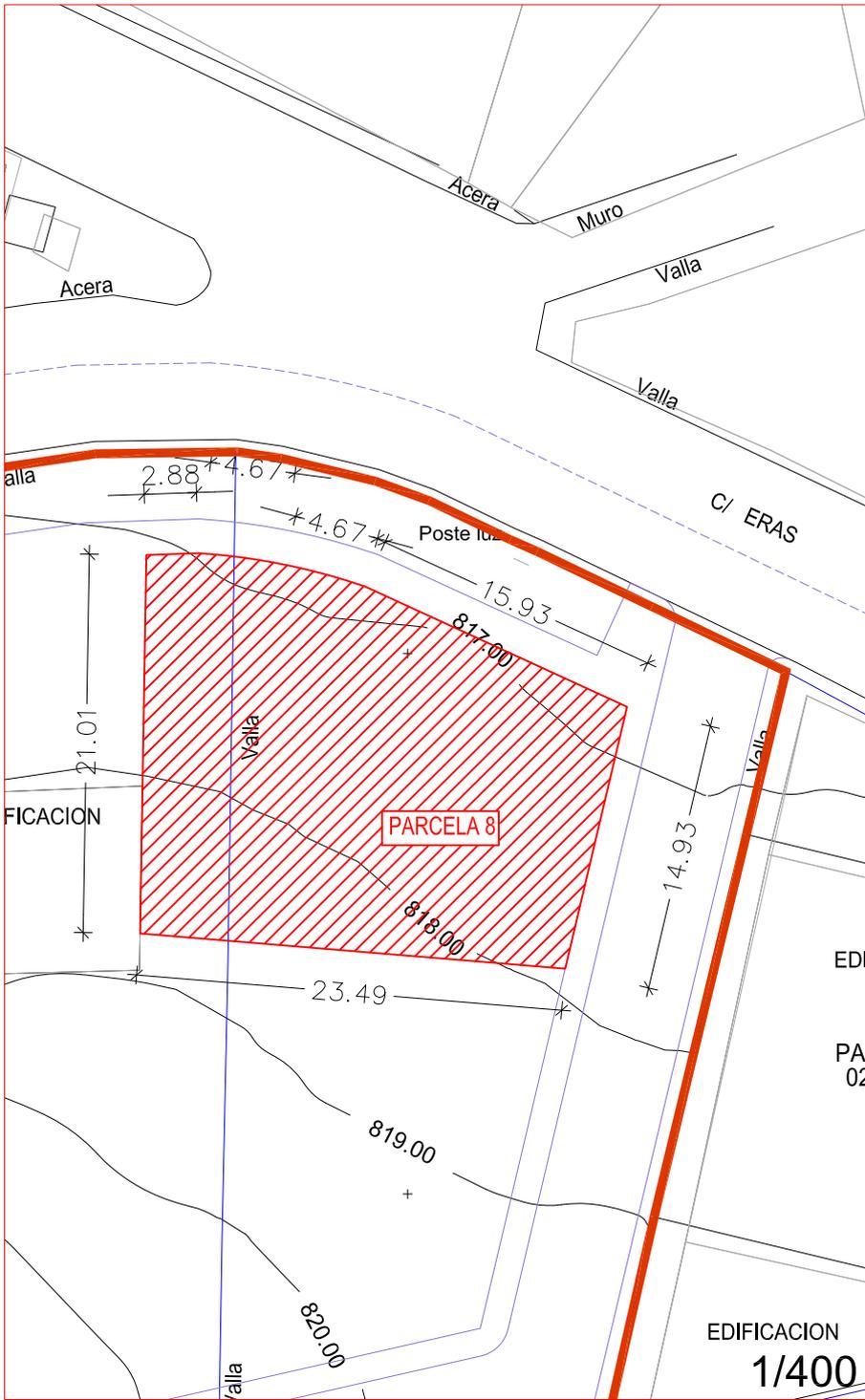
Proyecto de Actuación de la UE 2 del Sector E3

NN.SS. San Cristóbal de la Cuesta

PARCELA 6

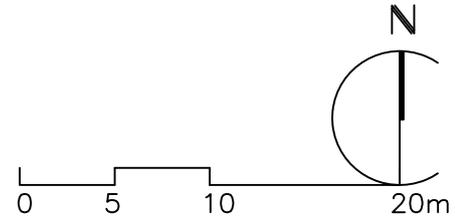
Fichas de parcelas resultantes





PROPIETARIOS

EUFROSINA GARCIA GOMEZ



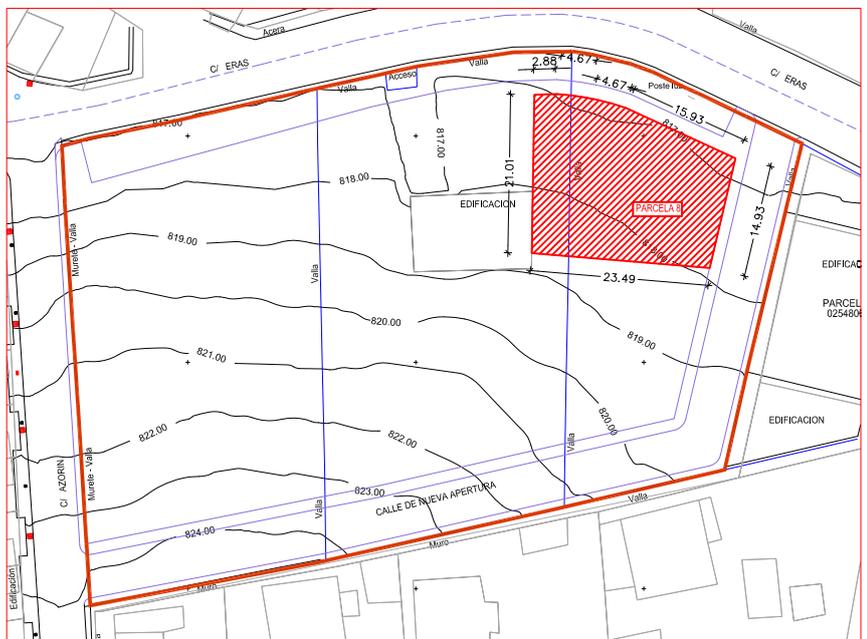
SUPERFICIE: 485,97950 m²
 EDIFICABILIDAD: 1.019,39 m²

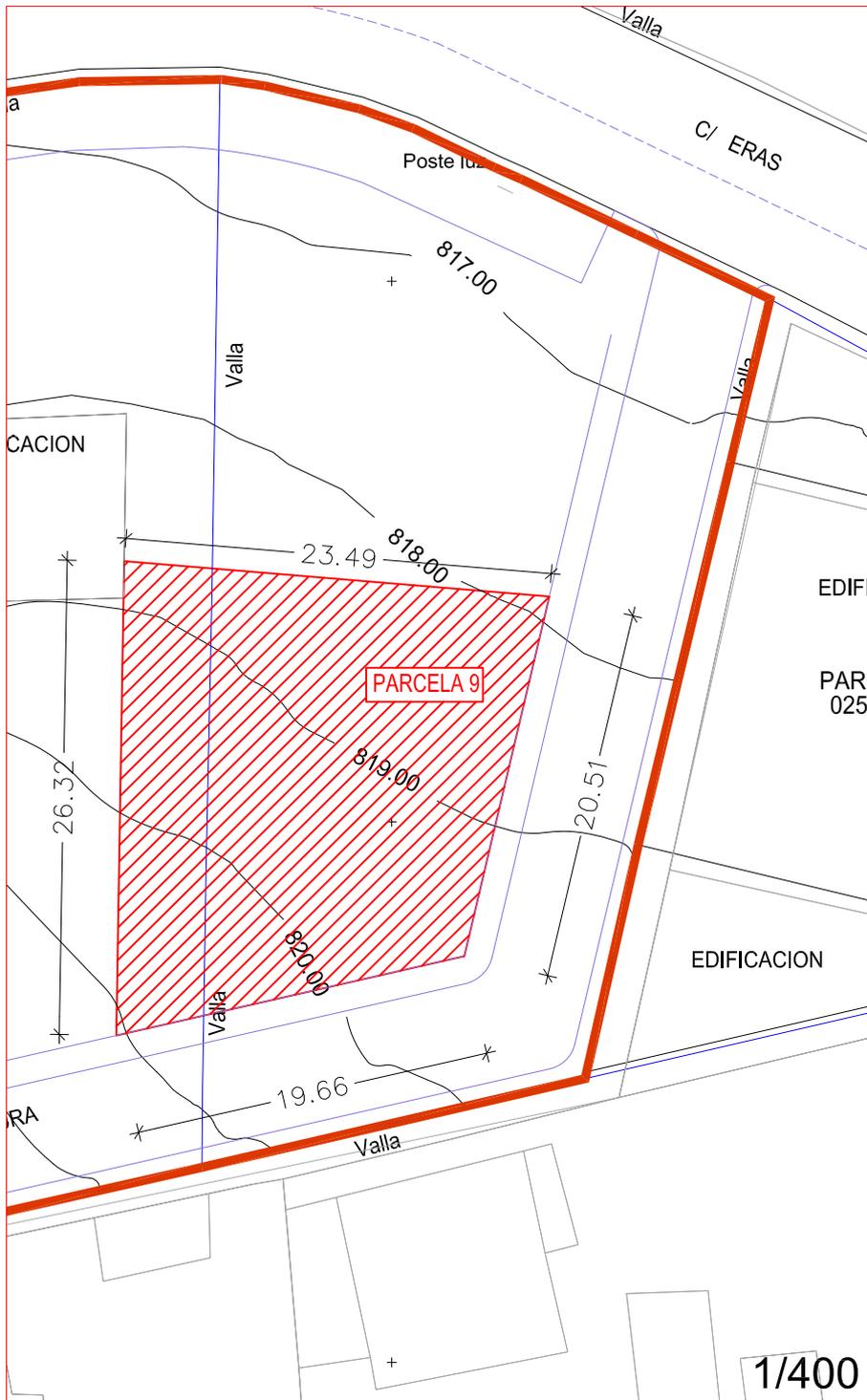
Proyecto de Actuación de la UE 2 del Sector E3

NN.SS. San Cristóbal de la Cuesta

PARCELA 8

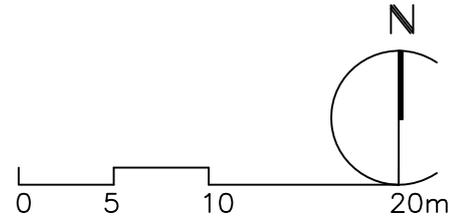
Fichas de parcelas resultantes





PROPIETARIOS

ROSA GOMEZ JUANES



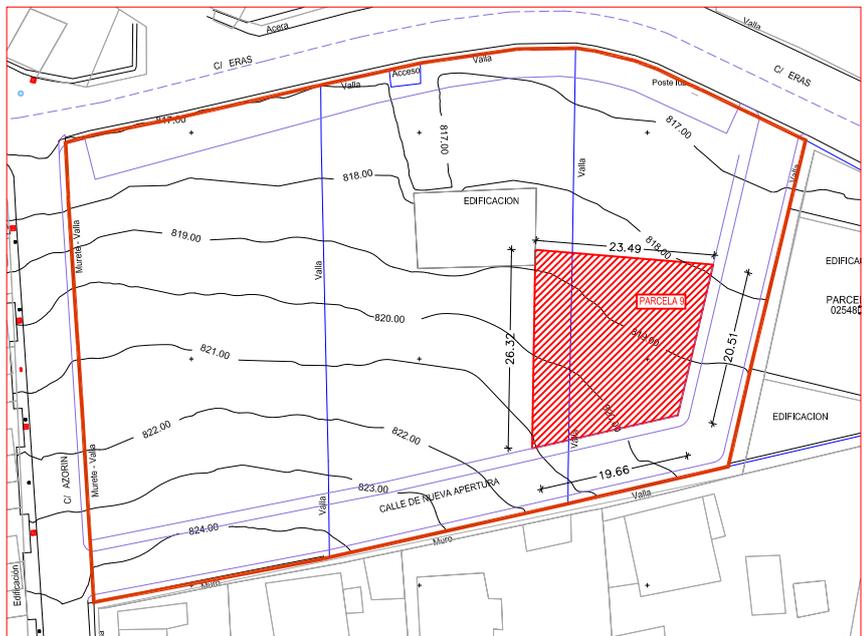
SUPERFICIE: 485,97950 m²
 EDIFICABILIDAD: 1.019,39 m²

Proyecto de Actuación de la UE 2 del Sector E3

NN.SS. San Cristóbal de la Cuesta

PARCELA 9

Fichas de parcelas resultantes





Calle Teresa Gil, 8 4ª izda. tlfno/fax 983117555. 47002 VALLADOLID

NOTAS SIMPLES DE REGISTRO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SALAMANCA Nº 2
C/ SANTA BRIGIDA 8

Fecha de Emisión: DOS DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL QUINCE
Solicitante: JUAN ILDEFONSO GONZALEZ SL



FINCA DE SAN CRISTOBAL DE LA CUESTA Nº: 2398
IDUFIR: 37010000984938

DESCRIPCION DE LA FINCA

Naturaleza: RUSTICA: Otros rústica
Localización: SITIO TESO EL
Superficies: Terreno: veinte áreas diecinueve centiáreas
Linderos:
Norte, CARRETERA DE MORISCOS.
Sur, APOLINAR CINOS.
Este, FINCA SEGREGADA QUE ADQUIERE DON JESUS VAZQUEZ BLANCO
Oeste, MAXIMILIANO CRESPO VILLORIA, FINCA 173.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
GOMEZ JUANES, SABINA		2683	35	65	1
- 12,500000% del pleno dominio, por título de adjudicación extinción de comunidad,, autorizada por Ignacio Saenz de Santa María Tinture, en Salamanca, el día 22 de Octubre de 1984. Fecha de la Inscripción: 25 de Octubre de 1985					
GOMEZ JUANES, AURELIANO		2683	35	65	1
- 12,500000% del pleno dominio, por título de adjudicación extinción de comunidad,, autorizada por Ignacio Saenz de Santa María Tinture, en Salamanca, el día 22 de Octubre de 1984. Fecha de la Inscripción: 25 de Octubre de 1985					
GOMEZ JUANES, MARIA COINTA	7580723S	2683	35	65	1
- 12,500000% del pleno dominio, por título de adjudicación extinción de comunidad,, autorizada por Ignacio Saenz de Santa María Tinture, en Salamanca, el día 22 de Octubre de 1984. Fecha de la Inscripción: 25 de Octubre de 1985					
GOMEZ JUANES, FELICISIMA		2683	35	65	1
- 12,500000% del pleno dominio, por título de adjudicación extinción de comunidad,, autorizada por Ignacio Saenz de Santa María Tinture, en Salamanca, el día 22 de Octubre de 1984. Fecha de la Inscripción: 25 de Octubre de 1985					
GOMEZ JUANES, PERPETUA		2683	35	65	1
- 12,500000% del pleno dominio, por título de adjudicación extinción de comunidad,, autorizada por Ignacio Saenz de Santa María Tinture, en Salamanca, el día 22 de Octubre de 1984.					

Fecha de la Inscripción: 25 de Octubre de 1985

GOMEZ JUANES, MARIA INMACULADA 2683 35 65 1
- 12,500000% del pleno dominio, por título de adjudicación extinción de comunidad,,
autorizada por Ignacio Saenz de Santa María Tinture, en Salamanca, el día 22 de Octubre
de 1984.

Fecha de la Inscripción: 25 de Octubre de 1985

GOMEZ JUANES, SANTOS 2683 35 65 1
- 12,500000% del pleno dominio, por título de adjudicación extinción de comunidad,,
autorizada por Ignacio Saenz de Santa María Tinture, en Salamanca, el día 22 de Octubre
de 1984.

Fecha de la Inscripción: 25 de Octubre de 1985

GOMEZ JUANES, ROSA 2683 35 65 1
- 12,500000% del pleno dominio, por título de adjudicación extinción de comunidad,,
autorizada por Ignacio Saenz de Santa María Tinture, en Salamanca, el día 22 de Octubre
de 1984.

Fecha de la Inscripción: 25 de Octubre de 1985

CARGAS

CARGAS POR PROCEDENCIA:

Otras La participación correspondiente a Don Santos, se practica con sujeción a la prohibición de vender y gravar, que consta en la finca de origen -finca 2133, inscripción 6ª-.Otro: Carga/afección Por Razón de Procedencia de la Anot/insc O Al Margen de la Anot/insc: 1, Tomo: 2683, Libro: 35, Folio: 65, de Fecha: 25/10/1985Inscripción 1ª, al tomo 2.683, libro 35, folio 65, de fecha 25/10/1985.

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día DOS DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL QUINCE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce

a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Honorarios (IVA incl.): -3,64 euros-. Arancel 4.1F.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SALAMANCA N° 2
C/ SANTA BRIGIDA 8

Fecha de Emisión: DOS DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL QUINCE
Solicitante: JUAN ILDEFONSO GONZALEZ SL



FINCA DE SAN CRISTOBAL DE LA CUESTA N°: 7572
IDUFIR: 37010000994210

DESCRIPCION DE LA FINCA

Naturaleza: RUSTICA: Otros rústica
Referencia Catastral: 0254803TL8405S00010U Polígono: 0 Parcela: 0
Localización: SITIO TESO EL
Superficies: Terreno: veinte áreas cincuenta centiáreas
Linderos:
Norte, CARRETERA DE MORISCOS
Sur, APOLINAR CINOS
Este, FINCA SEGREGA
Oeste, RESTO DE LA FINCA DE DONDE SE SEGREGA

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
HERRERO GARCIA, MARIA CRUZ	71000896B	3714	50	14	2

- 100,000000% del pleno dominio con carácter privativo, por título de adjudicación por liquidación de sociedad conyugal, en virtud de escritura pública, autorizada por don Angel Gómez-rodulfo Delgado, en Salamanca, el día 4 de Agosto de 2006, número de protocolo 2427/2006.
Fecha de la Inscripción: 23 de Octubre de 2006

CARGAS

CARGAS POR PROCEDENCIA:
NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:
AFECTA durante cinco años al pago de la Liquidación Complementaria del Impuesto, según la nota al margen de la inscripción 2 de fecha veintitres de octubre de dos mil seis contados a partir de dicha fecha.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de

la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día DOS DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL QUINCE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Honorarios (IVA incl.): -3,64 euros-. Arancel 4.1F.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SALAMANCA Nº 2
C/ SANTA BRIGIDA 8

Fecha de Emisión: DOS DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL QUINCE
Solicitante: JUAN ILDEFONSO GONZALEZ SL



FINCA DE SAN CRISTOBAL DE LA CUESTA Nº: 7573
IDUFIR: 37010000994227

DESCRIPCION DE LA FINCA

Naturaleza: RUSTICA: Otros rústica

Localización: SITIO TESO EL

Superficies: Terreno: trece áreas cuarenta y nueve centiáreas

Linderos:

Norte, CARRETERA DE MORISCOS

Sur, APOLINAR CINOS

Este, FINCA DE DAVID GOMEZ JUANES

Oeste, FINCA SEGREGADA Y QUE ADQUIERE DON JESUS VAZQUEZ BLANCO

Observaciones:

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
GOMEZ JUANES, PERPETUA	7714674Z	3714	50	16	1
- 12,500000% del pleno dominio, por título de segregacion, en virtud de escritura pública, autorizada por José Manuel Llorente Maldonado, el día 30 de Septiembre de 1989, número de protocolo 746/1989. Fecha de la Inscripción: 23 de Octubre de 2006					
GOMEZ JUANES, FELICISIMA	7580722Z	3714	50	16	1
- 12,500000% del pleno dominio, por título de segregacion, en virtud de escritura pública, autorizada por José Manuel Llorente Maldonado, el día 30 de Septiembre de 1989, número de protocolo 746/1989. Fecha de la Inscripción: 23 de Octubre de 2006					
GOMEZ JUANES, SANTOS	07.755.682-J	3714	50	16	1
- 12,500000% del pleno dominio, por título de segregacion, en virtud de escritura pública, autorizada por José Manuel Llorente Maldonado, el día 30 de Septiembre de 1989, número de protocolo 746/1989. Fecha de la Inscripción: 23 de Octubre de 2006					
GOMEZ JUANES, ROSA	7776818N	3714	50	16	1
- 12,500000% del pleno dominio, por título de segregacion, en virtud de escritura pública, autorizada por José Manuel Llorente Maldonado, el día 30 de Septiembre de 1989, número de protocolo 746/1989. Fecha de la Inscripción: 23 de Octubre de 2006					
GOMEZ JUANES, MARIA COHINTA	7580722Z	3714	50	16	1
- 12,500000% del pleno dominio, por título de segregacion, en virtud de escritura pública, autorizada por José Manuel Llorente Maldonado, el día 30 de Septiembre de 1989, número de protocolo 746/1989.					

Fecha de la Inscripción: 23 de Octubre de 2006

GOMEZ JUANES, AURELIANO 7709210R 3714 50 16 1
- 12,500000% del pleno dominio, por título de segregación, en virtud de escritura pública, autorizada por José Manuel Llorente Maldonado, el día 30 de Septiembre de 1989, número de protocolo 746/1989.

Fecha de la Inscripción: 23 de Octubre de 2006

GOMEZ JUANES, INMACULADA 7724854M 3714 50 16 1
- 12,500000% del pleno dominio, por título de segregación, en virtud de escritura pública, autorizada por José Manuel Llorente Maldonado, el día 30 de Septiembre de 1989, número de protocolo 746/1989.

Fecha de la Inscripción: 23 de Octubre de 2006

GOMEZ JUANES, SABINA 7724855Y 3714 50 16 1
- 12,500000% del pleno dominio, por título de segregación, en virtud de escritura pública, autorizada por José Manuel Llorente Maldonado, el día 30 de Septiembre de 1989, número de protocolo 746/1989.

Fecha de la Inscripción: 23 de Octubre de 2006

CARGAS

CARGAS POR PROCEDENCIA:

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día DOS DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL QUINCE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Honorarios (IVA incl.): -3,64 euros-. Arancel 4.1F.