

PROYECTO DE ACTUACIÓN
DEL SE-15.03
"Calle San Agustín"
C/SAN AGUSTÍN-T SAN PELEGRÍN
-SORIA-

APROBACIÓN INICIAL

MAYO 2017

PROMOTORES:

JUNTA DE COMPENSACIÓN
SE-15.03

DOCUMENTO:

DET. GENERALES
DET. SOBRE URBANIZACIÓN
DET. COMPLETAS
DE REPARCELACIÓN
ANEXO I:
PROYECTO URBANIZACION
ANEXO II:
Operaciones COMPLEMENTARIAS

EQUIPO REDACTOR:

IGNACIO CABRERIZO MARTINEZ DE BAROJA
Arquitecto
MARÍA ANGELES RUBIO GARCIA
Arquitecto

CABRERIZO
arquitectos s.l.

**PROYECTO DE ACTUACION
DEL SECTOR SE-15.03
“CALLE SAN AGUSTÍN”**

Calle San Agustín – Travesía de San Pelegrín y Calle Santa Cruz

-S O R I A -

PROPIETARIOS-PROMOTORES:

JUNTA DE COMPENSACIÓN SE-15.03

EQUIPO REDACTOR:

**IGNACIO CABRERIZO MARTÍNEZ DE BAROJA –Arquitecto
CABRERIZO ARQUITECTOS S.L.**

MARIA ANGELES RUBIO GARCIA –Arquitecto-

ÍNDICE -

MEMORIA

*).-DATOS GENERALES

- Antecedentes.
- Bases legales.
 - 1.- Legislación aplicable
 - 2.- Planeamiento que se ejecuta y objeto.
 - 3.- Características propias del Estudio de Detalle SE-15.03
- Autor del Proyecto.

a).-DETERMINACIONES GENERALES

- *).-Introducción
- a).-Sistema de actuación .
- b).-Urbanizador.
- c).-Identificación registral y catastral de las fincas incluidas en Sector/U.A.
- d).-Relación de propietarios.
- e).-Documentos de información.
 - e.1).-Determinación de los terrenos que deben ser objeto de cesión al municipio:
 - e.2).-Definición de los derechos de los afectados por la reparcelación
 - e.3).-Ordenanzas Urbanísticas
- f).-Garantía de urbanización.
- g).-Plazos de ejecución.
- h).-Compromisos complementarios.

b).-DETERMINACIONES SOBRE LA URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.

- a).-Plazos.
- b).-Características técnicas.
 - BASE U-1).-Cesiones obligatorias de terrenos y obras de urbanización.
 - BASE U-2).-Conservación de la urbanización.
- c).-Estimación y distribución del importe total de los gastos de urbanización
 - BASE U-3).-Costeamiento de la urbanización.
- d).-Criterios básicos para la contratación de las obras de urbanización.
 - BASE U-4).-Forma de contratación.

c).-DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE LA REPARCELACION DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.

- *).-Introducción
 - BASE RP-1).-Objeto.
 - BASE RP-2).- Actuaciones que comprende.
- 1).-Criterios para la definición de derechos de los propietarios y afectados.
 - BASE RP-3).- Sujetos interesados.
 - BASE RP-4).-Edificación de la Unidad de Actuación.
- 2).-Criterios para valoración y adjudicación de las parcelas resultantes.
 - BASE RP-5).-Criterios para valoración de las fincas aportadas.

- BASE RP-6).-Criterios de valoración de los derechos.
- BASE RP-7).-Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban derruirse o demolerse.
- BASE RP-8).-Pago de indemnizaciones.
- BASE RP-9).-Criterios de valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras.
- BASE RP-10).-Valoración y adjudicación de las fincas resultantes.

3).-Criterios para la determinación de compensaciones e indemnizaciones procedentes .

- BASE RP-11).-Cesiones obligatorias de terrenos y obras de urbanización.
- BASE RP-12).-Cuotas de participación.
- BASE RP-13).-Momento de la adjudicación.
- BASE RP-14).-Edificación.
- BASE RP-15).-Régimen económico.

- A) Relación de propietarios y afectados
- B) Descripción de fincas y unidades de aprovechamiento en la unidad de actuación.
 - b.1) Relación de fincas
 - b.2) Relación de derechos
- C) Descripción y valoración de las construcciones, instalaciones plantaciones y obras.
- D) Descripción y valoración de cargas y derechos inscritos
- E) Descripción de las fincas resultantes de la reparcelación.
- F) Cuenta liquidación provisional de la U.A. SE-15.03
 - f.1) Concepto.
 - f.2) Cuenta de Liquidación Provisional.
 - f.3) Cuotas de Liquidación Provisional.
 - f.4) Indemnizaciones. A propietarios, Arrendatarios y demás.
 - f.5) Compensaciones. Por diferencias de Adjudicación.
 - f.6) Cuotas de Liquidación Individuales.

***).-DATOS GENERALES**

-Antecedentes.

Con fecha **26 de Abril de 2.006** fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Soria la Aprobación Definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, que incluía la delimitación del Sector de Suelo Urbano No Consolidado SE-15.03

Con fecha Junio de 2007 se redactó la Modificación Puntual del PGOU de Soria relativa a la Delimitación del Sector SE-15.03 por encargo de D.ANGEL RUBIO SEBASTÍAN y INMOBILIARIA M.R. S.A. y fue presentado ante el Excmo. Ayuntamiento de Soria con fecha 26 de Julio de 2007.

Con fecha 26 de Julio de 2007 se mantiene reunión con representantes del Ayuntamiento de Soria con objeto de la puesta en marcha de la gestión del mencionado Sector SE-15.03, ya que el Excmo. Ayuntamiento de Soria es un propietario minoritario de terrenos del sector.

Con fecha Agosto de 2007 se redacta el Estudio de Detalle del SE-15.03 "C/ San Agustín del PGOU de Soria relativa a la Delimitación del Sector SE-15.03 por encargo de D.ANGEL RUBIO SEBASTÍAN, INMOBILIARIA M.R. S.A. y AYUNTAMIENTO DE SORIA.

Con fecha de 5 de Junio de 2009 es notificada el acuerdo de Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual nº 3 del PGOU de Soria "Delimitación SE-15.03 Calle San Agustín" Orden FOM /2009 de 22 de Mayo.

Finalmente con fecha **21 de Agosto de 2009** es aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Soria, el Estudio de Detalle del Sector de Suelo Urbano No Consolidado SE-15.03 y publicado dicho acuerdo el 21 de Septiembre de 2009 en el nº 181 del B.O.C.Y.L.,

Posteriormente con fecha de **17 de Diciembre de 2009** es aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Soria del Estudio de Detalle del SE-15.03 "Calle San Agustín" de Soria y publicado en el B.O.C.Y.L. nº 18 con fecha **28 de Enero de 2010**

De conformidad a lo establecido en el Estudio de Detalle redactado y aprobado, el sistema de actuación para el desarrollo de esta actuación integrada, propone el sistema de COMPENSACIÓN.

Con fecha de 19 de Abril de 2011 se constituyó la **Junta de Compensación del Sector SE-15.03.**

Con fecha de **30 de Noviembre de 2011** se celebros asamblea extraordinaria para la Aprobación del Proyecto de Actuación, que debido a las discrepancias de títulos de propiedad, se acordó la solicitud informe de medición de deslinde de fincas del sector, y

someterse a los resultados de la misma para la incorporación al Proyecto de Actuación.

Posteriormente fue emitido informe de Trabajos Topográficos, relativos a la medición y deslinde de las Fincas Urbanas 52412-12, 52412-13 52412-01 comprendidas en el sector SE-15.03 "Calle San Agustín" de acuerdo a la última asamblea, redactado por el Ingeniero Técnico en Topografía, Bruno Vargas Lopez.

Con fecha de **21 de Junio de 2013** se celebró asamblea extraordinaria para la Aprobación el Borrador del Proyecto de Actuación. De entre los puntos del orden del día fue aprobada por unanimidad de los asistentes la remisión del Proyecto de Actuación, corregido en los extremos consignados en cuanto al deslinde de parcelas, para su aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de Soria.

- Bases legales.

Este Proyecto de Actuación se redacta conforme a lo establecido por la legislación vigente - Ley 5/1999, de 8 de abril, Urbanismo de Castilla y León , sus modificaciones, dado que se establecen los preceptos de aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004 de 29 de enero y sus modificaciones; I; los del Reglamento de Edificación Forzosa, aprobado por Decreto 635/1964 de 5 de Marzo; Reglamento de Reparcelaciones, aprobado por Decreto 1.006/1.966 de 7 de Abril y la Disposición Adicional .-Criterios de Equivalencia a), b) y c) en cuanto a referencias de los mismos.

1.- Legislación aplicable

Legislación, Normativa aplicable y abreviaturas utilizadas.

Teniendo en cuenta que el presente proyecto de actuación tienen como base legal los preceptos contenidos en la legislación urbanística y de Ordenación del Territorio vigentes que se cita a continuación, se acompaña la relación las de aplicaciones, acompañando a su relación se citan las abreviaturas en negrita de las más utilizadas.

a).-Legislación Estatal:

- Real Decreto-Ley 4/2000 de 23 de Junio de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transporte. **RDL 4/00**
- **Ley TR 7/2008, de 20 de junio, Texto Refundido Ley del Suelo**
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
B.O.E. Sábado 30 de Julio de 1988.

Real Decreto Legislativo 7/2015 de aprobación del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

B.O.E. 31 de Octubre de 2015.

- Real Decreto 1812/1994, de 29 de julio, Reglamento de Carreteras.
B.O.E. Sábado 30 de Julio de 1988.
- Orden de 13 de septiembre 2001 de modificación parcial de la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios y de la Orden, de 27 de diciembre de 1999 por la que se aprueba la norma 3.1.IC. Trazado, de la Instrucción de Carreteras.
- Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio del Ministerio de Medio Ambiente.
BOE 176 de 24/07/2001. Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
B.O.E. Viernes 24 de Marzo de 1995.

REAL DECRETO 786/2001 de 6 de julio del Ministerio de Ciencias y Tecnología.

Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.
BOE 30/07/2001

- LEY 48/2002 de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario
BOE 24.12.02 nº 307

Reglamento de Edificación Forzosa, aprobado por Decreto 635/1964 de 5 de Marzo

Reglamento de Reparcelaciones, aprobado por Decreto 1.006/1.966 de 7 de Abril

b).-Legislación Autonómica:

- LEY 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León. **LU/99**
B.O.C y L. 15.04.99

LEY 4/2008, de 15 de septiembre, Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León. (adaptación) LU/08

LEY 10/2002, de 10-JUL, de Presidencia de la Comunidad de Castilla y León
MODIFICACIÓN DE LA LEY 5/1999, DE 8-ABR, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN **LM/02** B.O.C. y L.: 12-JUL-2002.

- DECRETO 22/04 ,de 29 de Enero , por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de la Comunidad de Castilla y León. **RU 22/04**
Texto refundido vigente del 17/11/ 2014

- LEY 2/1990, de 16-MAR, de la Comunidad de Castilla y León Carreteras de la Comunidad de Castilla León.
B.O.C y L.: 4-4-90
- LEY 3/1990, de 16-MAR, de la Comunidad de Castilla y León SEGURIDAD INDUSTRIAL DE CASTILLA Y LEÓN.
B.O.C. y L.: 4-ABR-1990
- DECRETO 159/1994, de 14-JUL, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León
- Ley 10/1998, de 5 de Diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León **LOT 10/98**

Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de Mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorias ambientales de Castilla León.

B.O.C y L.: 27-10-00

Corrección de errores B.O.C y L.: 6-11-00

- LEY 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León.
BOC.y L. nº 71 (14-04-03)

c).-Planeamiento Municipal :

Plan General de Ordenación Urbana de Soria publicado en el B.O.P. de Soria el día 26 de Abril de 2006 (**PGOU-06**).

Modificación Puntual nº 3 P.G.O.U. "Delimitación Sector SE-15.03" aprobada definitivamente el **22 de Mayo de 2009** y publicada en el BO.C.Y.L. nº 165 con fecha de 28 de Agosto de 2009 (**MP-3**)

Estudio de Detalle del SE-15.03 "Calle San Agustín" de Soria y publicado en el B.O.C.Y.L. nº 18 con fecha **28 de Enero 2010**.

2.- Planeamiento que se ejecuta y objeto.

El proyecto de actuación se realiza en ejecución y desarrollo del Estudio de Detalle del SE-15.03 "Calle San Agustín" de Soria redactado con anterioridad por el presente equipo redactor en Noviembre de 2.007 , aprobado definitivamente y publicado en el Boletín Oficial Castilla y León el día 28 de Enero 2.010, en el que figura la ordenación detallada del Sector SE-15.03, conteniendo en el apartado **V.1 CUADRO CARACTERÍSTICO DEL SE-15.03 CON ORDENACIÓN DETALLADA** del referido Estudio de Detalle en el que se establece las unidades de actuación como ámbitos territoriales que permiten el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

De acuerdo al art. 259 y 260 del RUCyL se propone el sistema de Compensación por acuerdo de los propietarios (INMOBILIARIA M.R. S.A. y D. Angel Rubio Sebastián que representan más del 50%) integrándose como tramitación separada del Proyecto de Actuación y del Proyecto de Estatutos.

Los terrenos objeto de la actuación forman parte y por tanto, constituyen el Sector de Suelo Urbano No Consolidado SE-15.03 "Calle San Agustín", que quedó redelimitado por la Modificación Puntual nº 3, englobando solo ,los terrenos actualmente vacantes, modificación puntual motivada y debida a error gráfico de la planimetría que sirvió de base para la redacción del PGOU que incluía terrenos de parcelas urbanas.

El referido Sector de Suelo Urbano No consolidado SE-15.03 "Calle San Agustín" se sitúa en la zona este de la ciudad de Soria, en el denominado Barrio de San Pedro, y por tanto en las cercanías de la Concatedral de San Pedro. Los terrenos del sector conforman parte de la vaguada natural entre los cerros de El Mirón y del Castillo.

Se sitúa en un enclave consolidado de la ciudad, con frente a una de las importantes arterias de comunicación, la calle San Agustín que constituye la travesía urbana de la Carretera Nacional -122 a su paso por la ciudad, por lo que conecta inmediatamente con el puente sobre el Río Duero, según en los documentos gráficos que se acompañan.

FICHA MODIFICADA DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA PARCIAL			
DENOMINACIÓN:	C/ San Agustín		SE 15.03
LOCALIZACIÓN PLANO nº:	6	HOJA nº:	15
ORDENACIÓN DETALLADA:	No	DISCONTINUO:	No
PRIORIDAD:			I

Parámetros de la Ordenación General (OG): E.Detalle. P.A ajuste art 240

PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA: (OG)	8 años	8 años
FIGURA DE PLANEAMIENTO: (OG)	Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle	Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (Sn + SGi + SGa + SGEe): (OG)	3.160,10 m ²	3.318,00 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR (Sn + SGi + SGe): (OG)	3.160,10 m ²	3.318,00 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (Sn): (OG)	2.726,14 m ²	2.822,65 m ²
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, (SGi): (OG)		
VIARIO	433,96 m ²	495,35 m ²
EQUIPAMIENTOS	m ²	m ²
ESPACIOS LIBRES	m ²	m ²
TOTAL	433,96 m²	495,35 m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, (SGe): (OG)	m ²	m ²
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS, (SGa): (OG)		
VIARIO	m ²	m ²
EQUIPAMIENTOS	m ²	m ²
ESPACIOS LIBRES	m ²	m ²
TOTAL	m²	m²
USO GLOBAL O PREDOMINANTE: (OG)	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DEL USO PREDOMINANTE MEDIDA SOBRE LAS ÁREAS NO OCUPADAS POR SG: (OG)	0,78 m ² /m ²	0,78 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: (OG)	2.113,00 m ² /e (7.900 m ² / ha neta)	2.201,67 m ² /e (7.900 m ² / ha neta)
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA: (OG)	40 < n° viv/ha < 70	40 < n° viv/ha < 70
INDICE DE VARIEDAD DE USO: (OG)	> 10 % Terciario o Dotacional Privado	> 10 % Terciario o Dotacional Privado
USOS PROHIBIDOS: (OG)	Industrial	Industrial
USOS COMPATIBLES: (OG)	Terciario, Dotacional Privado	Terciario, Dotacional Privado

Parámetros de la Ordenación Detallada (OD):

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: (OD)	1,00 Residencial VL – 0,70 Residencial VPP – 0,50 Terciario	
SISTEMAS LOCALES DE CESIÓN, (SL): (OD)		
VIARIO	0,00 m ²	118,00 m ²
EQUIPAMIENTOS (15m ² / Suelo por cada 100 m ² / edificabilidad de Uso predominante y 5 % superficie del sector)	634,00 m ²	634,31 m ²
ESPACIOS LIBRES (15m ² / Suelo por cada 100 m ² / edificabilidad de Uso predominante y 10 % superficie del sector)	0,00 m ²	0,00 m ²
TOTAL	634,00 m²	752,31 m²

Observaciones (OGP):

- USO PORMENORIZADO: Vivienda Colectiva y Unifamiliar. (OGP)
 - ALTURA MÁXIMA: 3 Plantas y 10 metros. (OGP)
 - Objetivos de la Ordenación:
- REMATE DE FRENTE VACANTE EN ZONA CONSOLIDADA ACCESO A LA CIUDAD
- OBTENCIÓN DE SUELO PARA VIARIO Y EQUIPAMIENTOS.

- Autor del Proyecto.

Por acuerdo de los propietarios que representan más del 50% de los terrenos del Sector **SE-15.03**, se encargó por parte de INMOBILIARIA M.R. S.A. y por D. Angel Rubio Sebastián la redacción del presente Proyecto de Actuación a:

D^a. Maria Ángeles Rubio Garcia y a la mercantil

Cabrerizo Arquitectos S.L. representada legalmente por el Arquitecto D. Ignacio Cabrerizo Martínez de Baroja, constituida el 24 de enero de 1.995 ante el Notario de Soria D. Sebastián Rivera Peral con el nº de proptocolo 241.

C.I.F. nº B42137844

**Domicilio: Calle de San Mateo nº 4 –Bajo,
-42005- SORIA**

Telf.y fax : 975 222312

e-mail: cabaro@arquired.es

Equipo redactor compuesto por:

Ignacio Cabrerizo Martínez de Baroja.-Arquitecto –Colegiado nº 65 perteneciente a la Demarcación de Soria del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este

Maria Angeles Rubio Garia.-Arquitecto–Colegiado nº 505 perteneciente a la Demarcación de Soria del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este



DETERMINACIONES GENERALES

PROYECTO DE ACTUACIÓN S.15-03

***).-Introducción.**

La forma de desarrollo que la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León de 8 de Abril propone para el suelo urbanizable son las actuaciones integradas, (llamadas sistemáticas en la terminología de 1.992) , y tienen por objeto la urbanización de los terrenos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable a fin de que alcancen la condición de solar habiendo cumplido los deberes urbanísticos establecidos en el título Primero.

Los sectores, que son los ambitos de planeamiento , en el caso que nos ocupa corresponde al sector SE-15.03, se dividen en ámbitos de gestión denominados **unidades de actuación-** (sector y unidad de actuación pueden ser coincidentes) y en este sector, se ha determinado una única unidad de actuación coincidente con el Sector, definidas sus características pormenorizadamente en el Estudio de Detalle aprobado.

La gestión que la Ley del suelo prevee para las actuaciones integradas, puede ser pública ó privada, pero en tanto la Administración no adopta iniciativas , está abierta la posibilidad de proponer su desarrollo mediante alguno de los sistemas regulados en la Ley. Es decir, valorando la importancia de adecuar la gestión a las circunstancias de cada caso, se ha querido que solo la delimitación de la unidad venga prevista en el planeamiento (de tramitación sencilla su modificación y ajuste),mientras que el sistema de actuación no queda fijado hasta la aprobación del proyecto de actuación.

Como instrumento para la gestión de actuaciones integradas, el Proyecto de Actuación establecerá y el presente las establece, sus bases técnicas y económicas (reparcelación, obras de urbanización, plazos, etc.) así como los compromisos que corresponden a los propietarios de suelo y al promotor, que puede ser alguno ó algunos propietarios, una entidad de Derecho público, o bien un tercero. La aprobación del Proyecto de Actuación, **-siempre municipal-**, requiere el compromiso del promotor para desarrollarlo en determinadas condiciones ; y a la vez convierte a dicho promotor en urbanizador. Por lo demás se abren como posibilidades , que la aprobación de los Proyectos de Actuación sea simultánea a la del planeamiento , que sean de iniciativa pública o privada ,con independencia de la propiedad de los terrenos , y que ante el silencio municipal puede promoverse su exposición pública por iniciativa privada ,e incluso obtenerse la aprobación por silencio.

Aprobado el instrumento de planeamiento que establece la ordenación detallada del sector el Estudio de Detalle SE-15.03 "Calle San Agustín" publicado en el B.O.C.Y.L. nº 18 de fecha 28 de Enero de 2.010 y determinándose y desarrollándose sobre área interior y coincidente con el sector ,la Unidad de Actuación **SE-15.03**, conforme al art. 72 de la Ley 5/99.

Conforme a la ley 5/99 y al art.76.1 en el que se establece la posibilidad de elaborar el Proyecto de Actuación entre otros agentes, por los particulares, y cumpliendo estos , los requisitos establecidos art. 80 y siguientes de la referida Ley ,relacionados con el sistema de Compensación y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León Decreto 22 /2004

de 29 de Enero , los art. 259 a 263 y las comunes del Capitulo III art.233 al 254 para el desarrollo de las actuaciones integradas se acuerda su elaboración y tramitación.

Ante las discrepancias y diferencias de los contenidos de los documentos de propiedad aportados por los propietarios particulares y los institucionales ,con la realidad geométrica del sector / UE SE-15.03 obtenida en la medición topográfica de los terrenos que comprenden el ámbito del mismo , por acuerdo de la Junta de Compensación que comprende a la totalidad de los propietarios del Sector/Unidad de Actuación SE-15.03, se procede a la aprobación del deslinde de los terrenos y su delimitación , que lo componen y su atribución de propiedad y morfología de fincas a a cada uno de los componentes.

CUADRO RESUMEN FINCAS DESLINDADAS U.A. SE-15.03 Y COEFICIENTES DE PARTICIPACION

PARCELA Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE DESLINDE TOPOGRAF.	APORTACION	COEFICIENTE DE PARTICIPACION
1 y 2 (75%)	D. ANGEL RUBIO SEBASTIAN Y OTROS	1.242,75 m²	TOTAL	37,455 %
1 (25%) 2 (25%)	Dª. MARIA PILAR OBREGÓN ONCINS	414,25 m²	TOTAL	12,485 %
3	INMOBILIARIA M.R. S.A.	1.065,00 m²	TOTAL	32,098 %
4	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA	596,00 m²	PARCIAL	17,963 %
TOTAL	JUNTA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD U.A. SE-15.03	3.318,00 m²	TOTAL	100,000 %

De conformidad con el R.U. de C y L. Decreto 22/2004 y lo señalado en el **art. 240. Objeto, contenido y limitaciones.** El punto 3º establece las excepciones justificadas adecuadamente de modificación de alguna , a.-) La delimitación de las unidades de actuación; b) Las variaciones de superficie superiores al 5% ,de las determinaciones aprobadas en el instrumento de planeamiento y justificada anteriormente por el ajuste dimensional a la realidad física de la contenida en la documentación relativa a la titularidad de los terrenos, estos incrementos, no producen variaciones de superficie superiores al 5% :

Superficie actuacion Estudio de Detalle : 3.160,10 m²
Superficie actuacion Proyecto de Actuación : 3.318,00 m²

Que representa: $3.318,00 \text{ m}^2 - 3160,10 \text{ m}^2 = 157,90 \text{ m}^2$
 $157,90 \text{ m}^2 \times 100 / 3160,10 \text{ m}^2 = 4.9966773 \%$

Diferencia porcentual menor a la máxima establecida (5,00 %) por el artículo 240. 3 b) del R.U.C.yL.

a).-DETERMINACIONES GENERALES (Art.241 R.U.C y L.)

a).-Sistema de actuación .

Cumplimentados y justificados todos los requisitos legales, por iniciativa de los propietarios asociados en una entidad urbanística colaboradora Junta de Compensación Sector SE-15.03, y que en la actualidad representan el 100% de los aprovechamientos lucrativos de la unidad de actuación, promueven el presente Proyecto de Actuación por el **SISTEMA DE COMPENSACION** para la gestión de la actuación integrada correspondiente al Sector/Unidad de Actuación **SE-15.03** ajustada morfológicamente y superficialmente dentro de los parámetros de la normativa de aplicación (R.U.CyL. Decreto 22/2004 art 240 3.b). **El sistema de actuación elegido es el determinado por Estudio de Detalle SE-15.03. aprobado.**

En aplicación del *art. 108 Delimitaciones de Unidades de Actuación*, del RUCyL, en defecto de división el sector SE-15.03 por parte del Estudio de Detalle se constituye como una única Unidad de Actuación SE -15.03

La aprobación definitiva del Proyecto de Actuación y el sistema de actuación determinado implica la elección del sistema de actuación y otorga la condición de urbanizador a quien se propone en el presente proyecto en los términos y con las obligaciones señaladas en los art. 191 y 235 conforme al art 252.1 del Reglamento de Urbanismo de castilla y León -Decreto 22/04 y sus modificaciones.

b).-Urbanizador.

De conformidad con el sistema de actuación –**COMPENSACION**- determinado en el punto anterior para el Sector/Unidad de Actuación y por aplicación de las características del sistema de gestión elegido, que se especifican en el art. 80.2 de la Ley 5/99, y 261 del Reglamento -.Decreto 22/04, , a partir de la aprobación del presente Proyecto de Actuación todos los propietarios a título particular e institucional están constituidos en **JUNTA DE COMPENSACION SE-15.03**, con carácter provisional, representados por el órgano directivo de la misma y en la que estará representado el Ayuntamiento de Soria como Administración actuante en la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación.

Para adquirir la condición de URBANIZADOR con carácter definitivo la JUNTA DE COMPENSACION SE-15.03, debe constituir dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del presente Proyecto de Actuación SE-15.03, una garantía de urbanización a determinar por el Ayuntamiento de Soria, por un importe mínimo del - 4 % -de los gastos de urbanización previstos, conforme al art.263.2 del Reglamento –Decreto 22/2004.

La JUNTA DE COMPENSACIÓN SE-15.03 “Calle San Agustín de Soria” con N.I.F. nº V42200709 , está constituida en escritura pública nº 585 de 19 de Abril de 2.011 ante la notario de Soria D^a. Eva Maria Sanz del Real siendo los cargos representativos:

Presidente : D. Daniel Lázaro Monreal con D.N.I. nº 16.007824-P
Vicepresidente: D^a Maria Angeles Rubio García con D.N.I. nº 16.663.406-K
Secretario: D^a Alejandra Sanz Pascual con D.N.I. nº 16.805794-K.

Domicilio de la Junta de Compensación a efecto de notificaciones :
Calle N nº 6 ,planta 2 Las camaretas – Golmayo (Soria)

La JUNTA DE COMPENSACION SE-15.03, debe, con las especialidades señaladas para el sistema de Compensación:

a).-Asumir las obligaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento (Estudio de Detalle) y gestión urbanística aplicables , y en particular las del presente Proyecto de Actuación.

b).-Ejecutar la actuación urbanística de la unidad , previa la aprobación por el Ayuntamiento de Soria del Proyecto de Actuación y en el presente proyecto ,tambien el anexo Proyecto de Urbanización.

c).- Financiar los gastos de urbanización previstos en el presente Proyecto de Actuación y en el Proyecto de Urbanización que sea aprobado, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.

d).- Responder de los daños causados por la ejecución de la actuación , salvo cuando se deban al cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables , o de instrucciones escritas del Excmo. Ayuntamiento de Soria

c).-Identificación Catastral y Registral de las fincas Incluidas en el Sector/ Unidad UA SE-15.03.

Conforme al levantamiento topográfico real y el deslinde acordado entre propietarios particulares e institucionales, que se adjunta como Anexo III al presente Proyecto de Actuación, las parcelas, propietarios, sus datos registrales, superficies y coeficiente de participación son:

Nº PARCELA P. ACTUACIÓN	PROPIETARIO	PARCELA CATASTRAL	PARCELA REGISTRAL	SUPERFICIE SEGÚN REGISTRO	SUPERFICIE SEGÚN CATASTRO	SUPERFICIE REAL SEGÚN MEDICIÓN	COEF. DE PARTICIPACION
1	D. ANGEL RUBIO SEBASTIAN Y OTROS (75%)	52412-13	2930	1.075,00 m ²	1.769,00 m ²	1.657,00 m ²	49,940%
	MARIA PILAR OBREGÓN ONCINS. (25%)						
2	D. ANGEL RUBIO SEBASTIAN Y OTROS (75%)		2929	350,00 m ²			
	MARIA PILAR OBREGÓN ONCINS (25%)						
3	INMOBILIARIA M.R. S.A. (100%)	52412-01	2921	1.212,00 m ²	1.039,00 m ²	1.065,00 m ²	32,098%
4	AYUNTAMIENTO DE SORIA (100%)	52412-12	4323	900,00 m ²	441,00 m ²	596,00 m ²	17,963%
TOTAL		-----	-----	3.537,00m²	3.249,00m²	3.318,00 m²	100,000 %

d).-Relación de Propietarios

PARCELA Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE	APORTACION	COEFICIENTE DE PARTICIPACION
1 y 2 (75%)	D. ANGEL RUBIO SEBASTIAN Y OTROS	1.242,75 m²	TOTAL	37,4549 %
1 (25%)	Dª. MARIA PILAR OBREGÓN ONCINS	414,25 m²	TOTAL	12,4849 %
2 (25%)				
3	INMOBILIARIA M.R. S.A.	1.065,00 m²	TOTAL	32,0976 %
4	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA	596,00 m²	PARCIAL	17,9626 %
TOTAL	JUNTA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD U.A. SE-15.03	3.318,00 m²	TOTAL	100,0000 %

e).-Documentos de información y reparcelación.

Los documentos de información se incorporan como **Anexo- Planos Proyecto de Actuación** y que reflejan adecuadamente las características relevantes del Sector/Unidad de Actuación SE-15.03, a escala 1:500, con una adecuada definición y comprensión de conjunto conforme al art.241.e son:

- P -1) –SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- P -2) –ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS.DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION.
- P -3) –LEVANTAMIENTO TAQUIMETRICO. DESLINDE.
- P -4) –USOS EXISTENTES.TOPOGRÁFICO
- P -5) –PARCELARIO CATASTRAL Y REAL
- P -6) –PARCELAS INICIALES APORTADAS .PROPIETARIOS. MEDICION Y SUPERFICIES.
- P -7) –ORDENACION CALIFICACIÓN Y GESTIÓN. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE
- P -8) –RESERVAS DE SUELO Y CESIONES.
- P -9) –ADJUDICACIONES.
- P -10) –SUPERPOSICIÓN PARCELARIO-ORDENACIÓN
- P -11) – CÉDULA URBANÍSTICA
 - 11. 1 Parcela Resultante nº 1
 - 11. 2 Parcela Resultante nº 2
 - 11. 3 Parcela Resultante nº 3
 - 11. 4 Parcela Resultante nº 4
 - 11. 5 Parcela Resultante nº 5
 - 11. 6 Parcela Resultante nº 6

- ANEXO I: OPERACIONES COMPLEMENTARIAS SE-15.03**
- ANEXO II: PROYECTO DE URBANIZACIÓN SE-15.03**
- ANEXO III: DESLINDE TOPOGRÁFICO PARCELAS SE-15.03**

El planeamiento urbanístico vigente de aplicación con ordenación detallada, que permite el desarrollo del suelo urbano no consolidado que abarca el Sector/Unidad de Actuación SE-15.03, aprobado definitivamente con fecha de **3 de Diciembre de 2009** es el Estudio de Detalle del SE-15.03 "Calle San Agustín" de Soria, publicado en el B.O.C.Y.L. nº 18 con fecha **28 de Enero 2010**, adaptado y ajustado en el presente Proyecto de Actuación ,morfológica y dimensionalmente con las modificaciones justificadas de delimitación y superficie conforme al art 240 3) del R.U.C.y L. Decreto 22/2004

e.1).-Determinación de los terrenos que deben ser objeto de cesión al municipio:

De conformidad al ajuste de superficie realizado motivado por el resultado del deslinde topográfico , la medición de la superficie del sector SE-15.03 se corrige de 3.160,10 m² ,aumentándose hasta los **3.318,00 m²** , esto supone un incremento 157,90 m² siendo aproximadamente el 4,99 %, esto es dentro de los valores tolerables < 5,00 % (art. 240 del R. U. C.y L.) para su ajuste en el presente Proyecto de Actuación.

Se determina la superficie máxima del Sector SE-15.03 "Calle San Agustín", establecida para las parcelas edificables a compensar, justificada y ajustada por el

presente documento , que es, conforme a la documentación gráfica del presente proyecto y las determinaciones Estudio de Detalle del SE-15.03 “Calle San Agustín” en aplicación de las Disposiciones Generales de los Criterios de Reparcelación.

Superficie total del Sector/Unidad	Zonas de dominio y uso público	Superficie máxima de parcelas edificables
3.318,00 m²	-- 1.247,66 m²	= 2.070,34 m²

Conforme a la parcelación del Estudio de Detalle se ajustan análogamente las superficies y edificabilidades de las parcelas a adjudicar a propietarios.

Cuadro de Parcelas Resultantes a adjudicar ajustado

PARCELAS	SUPERFICIE DE PARCELAS m ²	Superficie edificable M ²	Edificabilidad Aprox. M ² /m ²
A	266,66 m ²	657,38 M ²	2,465236
B	860,06 m ²	705.06 M ²	0,819780
C	943,62 m ²	839.23 M ²	0,889372
TOTAL	2.070,34 m²	2.201,67 M²	

Cuadro de Parcelas de cesión gratuita al municipio, parcelas de Dominio Público (cesiones obligatorias) ajustado

PARCELAS	SUPERFICIE DE PARCELAS m ²	Superficie edificable M ²	Edificabilidad Aprox. M ² /m ²
EQP	634,31 m ²	634,31 M ²	1,00
VG-15.03 "Ampliación Calle San Agustín"	495,35 m ²	0,00 M ²	0,00
VL-15.03 "Calle San Agustín"	118,00 m ²	0,00 M ²	0,00
TOTAL	1.247,66 m²		

e.2) Definición de los derechos de los afectados por la reparcelación

De conformidad con los artículos 2.1.2 de las Normativa Urbanística sobre la regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo del Plan General de Ordenación Urbana y concreción del aprovechamiento urbanístico, se ha de atribuir definitivamente a cada uno de los propietarios de derechos sobre el Sector/Unidad de Actuación, una superficie proporcional a la superficie aportada a la unidad y equitativa, sobre la que en el futuro ,patrimonialice la edificación permitida a cada titular, conforme a lo establecido por la Ley 5 /1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y las Bases contenidas en los Criterios Básicos de la Actuación (apartado c) del presente Proyecto de Actuación denominado **Sector SE-15.03 “Calle San Agustín”**.

Para ello la edificabilidad máxima establecida por el PGOU para el Sector es de **0,78 M²t/m²s**, intensidad de Uso Global o predominante, en este caso **USO RESIDENCIAL**, aplicado sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales, obteniendo una edificabilidad máxima de **2.201,67 M²** ((3.318,00 m² – 495.35 m²) x 0.78 M²/m²) en el conjunto del sector.

La superficie real aportada por los propietarios, descontado las dotaciones públicas existentes tanto de carácter local como general, susceptible de aprovechamiento lucrativo de acuerdo al art. 238 del RU 22/2004, es de **3.318,00 m²**

Superficie edificable 2.201,67 M²

Por aplicación del art.87 del RU 22/2004.-Reserva para Viviendas de Protección Pública, aplicando el coeficiente del 10 % ,resulta:

$$\begin{aligned} 2.201,67 \text{ M}^2 \times 0,10 &= 220,17 \text{ M}^2 \text{ (10\% VPP)} \\ 2.201,67 \text{ M}^2 \times 0,90 &= 1.981,50 \text{ M}^2 \text{ (90\% Vivienda Libre)} \end{aligned}$$

Suelo Edificable No ocupado SS. GG. (2.822,65 m²) x Intensidad de Uso (0,78 M²/m²) = 2.201,67 M² Uso Ponderado

ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDADES A LA PARCELAS DEL SE-15.03:

USO	EDIFICABILIDAD	COEF. PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD EN USO PRED.
Uso Vivienda Colectiva / Unifamiliar	1.981,50 M ²	1,00	1.981,50 M ²
Uso VPP	220,17 M ²	0,50	110,09 M ²
TOTALES	2.201,67 M²		2.091,59 M²

Resultando el aprovechamiento medio del Sector establecido en el Estudio de Detalle (justificadamente ajustado por el presente Proyecto de Actuación) es de:

Determinación aprovechamiento Medio:

Aprovechamiento Lucrativo Total	2.091,59 M ²	= 0,6303767 M²/m²
Superficie Total- Sup.Dotaciones Exis.	3.318,00 m ² - 0,00 m ²	

La superficie máxima (M²) del total de las parcelas edificables permitido por la ordenación del Estudio de Detalle del SE-15.03 "Calle San Agustín" ajustada por aplicación del art. 240 del R.U.C y L R.D. 22/2004 en el presente Proyecto de Actuación del Sector/Unidad de Actuación SE - 15.03 es de **2.091,59 Uas** (Metros cuadrados edificables en Uso Predominante), aprovechamiento lucrativo, proporcional que les corresponde a los propietarios de suelo conforme al siguiente cuadro ,

PARCELAS APORTADAS Y AFECTADAS DENTRO DEL SECTOR SE-15.03

PARCELA N°	PROPIETARIO	SUPERFICIE	Aprovechamiento MEDIO	100% APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
1 y 2 (75%)	D. ANGEL RUBIO SEBASTIÁN y OTROS	1.242,75 m²	0,6303767	783,40 M²
1 y 2 (25%)	MARIA PILAR OBREGÓN ONCINS	414,25 m²		261,13 M²
3	INMOBILIARIA M.R. S.A.	1.065,00 m²		671,35 M²
4	AYUNTAMIENTO DE SORIA	596,00 m²		375.71 M²
TOTAL	JUNTA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD U.A. SE-15.03	3.318,00 m²	0,6303767	2.091.59 M²

De acuerdo con el art. 42 del RUCyL, los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen el derecho a **edificar** , en las parcelas que tengan la condición de solar (parcelas urbanizadas resultantes del Proyecto de Actuación del Sector/Unidad de Ejecución SE 15-15.03 que ajusta el Estudio de Detalle) , el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector.

D. Angel Rubio Sebastián y Otros Parcela 1 y 2 (75%)	783,40 uas	90 % atribución a Propietario	705,06 uas.
		10 % atribución a Ayuntamiento	78,34 uas*.
D ^a . Maria Pilar Obregón Oncins Parcela 1 y 2	261,13 uas	90 % atribución a Propietario	235,02 uas.
		10 % atribución a Ayuntamiento	26,11 uas*.
Inmobiliaria M.R. S.A. Parcela 3	671,35 uas	90 % atribución a Propietario	604,21 uas.
		10 % atribución a Ayuntamiento	67,14 uas*.
Ayuntamiento de Soria Parcela 4	375,71 uas	90 % atribución a Propietario	338,14 uas.
		10 % atribución a Ayuntamiento	37,57 uas*
Total Aprovechamiento Ayuntamiento (Cesión Obligatoria 10% = suma *)			209,16 uas
TOTAL aprovechamientos U.A. SE-15.03			2.091,59 uas

**RESUMEN APROVECHAMIENTOS CON DERECHO A SER MATERIALIZADOS POR
LOS PROPIETARIOS DEL SECTOR/U.A SE/15.03**

D. Angel Rubio Sebastián y Otros	705,06 uas	*705,06 M ²
D ^a , Maria Pilar Obregón Oncins	235,02 uas	*235,02 M ²
Inmobiliaria M.R. S.A.	604,21 uas	*604,21 M ²
Ayuntamiento de Soria	338,14 uas +209,16 uas	*547,30 M ²
TOTAL aprovechamientos U.A. SE-15.03	2.091,59 uas	*2.091,59 M²

*uso predominante

El coeficiente medio de atribución de parcela definitiva por unidad de superficie aportada a la Unidad de Ejecución y con derecho a aprovechamiento se obtiene mediante la proporción entre superficie inicial de parcelas con derecho, deducidos los viales y aparcamiento, los equipamientos públicos, siendo la superficie final resultante de la actuación y urbanización, deducidas las cesiones de viales y obligatorias:

SUPERFICIE BRUTA Sector/U.A. SE-15.03 3.318,00 m²

CESIONES OBLIGATORIAS PARA RESERVA DE SUELO

VIARIOS PÚBLICOS (118,00+495,35)	613,35 m ²
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	634,31 m ²

Total	1.247,66 m²

SUPERFICIE REPARCELABLE (3318,00 m²-1.247,66 m²) = **2.070,34 m²**

COEFICIENTE MEDIO:

$$C_{15.03} = 2.070,34 / 3.318,00 = 0,62397$$

$$C_{-cesiones} = 0,62397 \times (1-0,1) = 0,56157$$

Por aplicación del mismo a la superficie aportada ,se obtiene para cada uno de los propietarios, **EN LA PROPORCIÓN DE SU PROPIEDAD**, la atribución inicial de superficie y tanto por ciento en la aportación al Sector/Unidad de Actuación SE-15.03 que posteriormente , asignándole la edificabilidad según el tipo de Uso Reparcelado, **en principio proporcional** y de acuerdo a Bases establecidas en los Criterios de Reparcelación a la superficie aportada, coeficientes según tipología adjudicada, deduciendo las parcelas de cesiones de aprovechamiento, se obtendrán para cada propietario, en Unidades de Aprovechamiento susceptibles de Apropiación (UAS) las que les corresponden, conforme a la medición sobre el levantamiento topográfico realizado sobre las fincas aportadas que en el punto correspondiente se indican.

e.3).-Ordenanzas Urbanísticas

En cuanto a los usos de las parcelas resultantes objeto del presente Proyecto de Actuación del Sector/Unidad de Actuación SE - 15.03, por medio de la ordenación detallada del Suelo Urbano No Consolidado, de conformidad con el art. 136 punto 2 apartado b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 22/2004, de 29 de enero y del Plan General de Ordenación Urbana de Soria se

reproducen en este documento las Normas Zonales contenidas en el Estudio de Detalle del SE 15.03 aprobado , a fin de establecer la reglamentación del uso de los terrenos y de las edificaciones públicas y privadas y completadas para cada tipologías edificatorias definidas por el Estudio de Detalle SE-15.03 "Calle San Agustín" y por las determinaciones establecidas en los artículos siguientes y que serán de aplicación a los terrenos comprendidos dentro de su delimitación, es decir, del Sector/Unidad de Actuación SE-15.03 "Calle San Agustín", con las especificaciones expresas de las Normas Zonales u Ordenanzas del presente documento

Serán de aplicación en lo no dispuesto por estas Normas Zonales u Ordenanzas de regulación de la edificación lo establecido por el P.G.O.U. de Soria vigente, por lo que se remite al **CAPÍTULO 2.6. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN** del P.G.O.U. 2006

En cuanto a los usos se han aplicado las clasificaciones y definiciones establecidas, en el **CAPÍTULO 2.8 Normas Generales de Uso -SECCIÓN QUINTA. NORMAS ZONALES-** y el **art. 3.3.18** de la Revisión y Adaptación del P.G.O.U. de Soria, con las especificaciones contenidas en el Estudio de Detalle aprobado.

Para el presente Sector/Unidad de Actuación, se establecen las siguientes particularidades de las Ordenanzas o Normas Zonales:

Norma Zonal Edificación SE-15.03 en Manzana Cerrada
Vivienda Colectiva/Adosada

Norma Zonal 7 Equipamiento SE-15.03 Grado 2
Equipamiento Disperso.

II.3. – REGULACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas con el código RU y RC de la Ordenación Zonal del Plano PO-1. Se circunscribe en el ámbito del presente Estudio de Detalle, **exclusivamente** a las parcelas A, B y C.

Tipología Edificatoria

Responde a la tipología de edificación colectiva o unifamiliar, adosada entre medianeras conformando manzanas cerradas.

Concretamente se destinan a:

Categoría RC .-Vivienda Colectiva entre medianeras	Parcela A
Categoría RU .-Vivienda Unifamiliar Adosada entre medianeras	Parcela B
.-Vivienda Unifamiliar Adosada entre medianeras	Parcela C

Obras permitidas

Son admisibles todas las obras reguladas en el art. 2.3.14 del PGOU de Soria

DETERMINACIONES DE USO

Uso Característico

Residencial:

- *Clase a) Vivienda.
- *Clase b) Residencia Comunitaria

Uso Compatible

Terciario:

- *Clase a) Hotelero, en situación 1ª y 3ª.
- *Clase b) Comercial, en situación 3ª en planta baja, categorías 1ª y 2ª
- *Clase c) Oficinas, en situación 3ª en planta baja y primera, categorías 1ª y 2ª y en situación 3ª categoría 3ª
- *Clase d) Recreativo, en situación 1ª y 3ª en planta baja, en todas sus categorías

Industrial:

- *Clase a) Industria en general, en situación 2ª, en semisótano y planta baja, categorías 2ª, 3ª y 4ª.
- *Clase b) Almacenaje, en situación 2ª
- *Clase c) Servicios Empresariales, en situación 2ª

Dotacional:

- *Clase a) Equipamiento, en situación 1ª y 3ª, en semisótano, planta baja y primera en todas sus categorías.
- *Clase b) Servicios Urbanos, en situación 3ª, en semisótano, planta baja y primera en categorías 2ª y 4ª.
- *Clase c) Zonas Verdes y Espacios Libres, en todas sus categorías
- *Clase d) Transporte y comunicaciones, en todas sus categorías
- *Clase e) Infraestructuras, en todas sus categorías

Uso Prohibidos

- Todos los restantes no incluidos como característicos o compatibles.

DETERMINACIONES DE VOLUMEN

Alineaciones y Rasantes

Las alineaciones son las incluidas en el plano PO-2 del Estudio de Detalle aprobado.

Las rasantes son las incluidas en el plano PO-3 del Estudio de Detalle.

Se permite el retranqueo de la edificación sobre las alineaciones establecidas

Altura de la Edificación y número de plantas

- Es la establecida, en número de plantas sobre rasante (incluyendo planta Baja) en el plano PO-2 E.D..
- Es de aplicación a cada parcela o porción de parcela la altura que tenga grafiada.
- La altura máxima de cornisa se establece en función del número de plantas y su medición se realizará según las determinaciones de las Normas del PGOU. Será de un máximo de 3 plantas, en franja del fondo edificable y un total de 10 metros de altura , y de 1 planta en las áreas interiores de las parcelas retranqueadas a 3,00m de los linderos testers.
- **Para la Categoría RC**, sobre la última planta permitida, se permiten los áticos retranqueados o el aprovechamiento bajocubierta, incluida en el cómputo de la edificabilidad y según lo regulado en las Normas del PGOU.
- **Para la Categoría RU**, se permitirán áticos y/o aprovechamiento bajocubierta por debajo de la última planta permitida

Fondo edificable

- Se establece un fondo edificable a lo largo de las tres calles a las que tienen frente las parcelas resultantes del sector, a excepción de una franja de 3,00 m. de ancho paralela al límite sur del sector, estableciéndose un fondo máximo de 12,00 m. de ancho, en las Calle San Agustín y Travesía de San Pelegrín y de 15,00 m. ancho en la Calle Santa Cruz
- Es de carácter NO OBLIGATORIO, debiendo entenderse, por tanto, como área de movimiento de la edificación, en plantas elevadas.

Patios

Patios de Manzana

- Son los grafiados en el Plano PO-2 del E. de Detalle , que quedan

definidos por la aplicación de fondos edificables.

- Se admite la formación de cualquier otra clase de patios según lo establecido en las normas del PGOU.
- Se prohíben los patios ingleses en fachada.

Condiciones de Parcela

- Se establecen las siguientes condiciones:
Superficie Mínima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados < 284,30 m²
Longitud Mínima de lidero frontal de doce (12) metros, y la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de doce (12) metros de diámetro mínimo.

Ocupación

Sobre Rasante:

- **Para la Categoría RC**, la ocupación podrá ser del 100% de la parcela.
- **Para la Categoría RU**, La ocupación de la edificación viene definida por la porción de parcela delimitada entre la alineación, los linderos laterales y el fondo edificable, sin perjuicio de la posibilidad de ocupación del 100 % en la planta baja de las áreas incluidas dentro de los retranqueos a testeros, de 3,00m.

Bajo Rasante:

- La ocupación podrá alcanzar la totalidad (100%) de la parcela edificable.

Edificabilidad

- La edificabilidad máxima a desarrollar en las parcelas es la siguiente:

Nº PARCELA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	INDICE EDIFICABILIDAD	SUP. EDIFICABLE Uso Predominante	SUP. EDIFICABLE Uso VPP (0,50)	SUP. EDIFICABLE TOTAL
Parcela A	RC Colectiva 3 alturas	266,27 m ²	1,93 m ² /m ²	303,65 m ² (303,65 m ²)	+211,29 m ² (105,65 m ²)	514,95 m ² (409,30 m ²)
Parcela B	RU Unifamiliar 3 alturas	860,19 m ²	0,87 m ² /m ²	751,71 m ² (751,71 m ²)		751,71 m ² (751,71 m ²)
Parcela C	RU Unifamiliar 3 alturas	965,65 m ²	0,87 m ² /m ²	846,35 m ² (846,35 m ²)		846,35 m ² (846,35 m ²)

- Si como consecuencia de las condiciones anteriormente descritas quedaran medianeras al descubierto, corresponderá al propietario que

lleva al efecto la actuación, tratar dichas medianeras como fachadas.

- Las edificabilidades son las incluidas en el plano PO-3 del presente Estudio de Detalle.

Posición de la Edificación

Posición respecto de la alineación oficial

- La edificación se situará sobre la alineación oficial, se permiten retranqueos a alineación, en las dos categorías

Posición respecto a las parcelas colindantes

- No se permiten retranqueos a linderos laterales, salvo en los derivados de servidumbres que se atenderán a lo establecido en el Código Civil.
- La posición de la edificación con respecto al lindero testero o de fondo será la resultante de aplicar el resto de las condiciones de ocupación y fondo edificable.

Salientes y Vuelos

Se autorizan todos los regulados en las Normas del PGOU a partir de la alineación.

Soportales

No se prevé la formación de soportal en ninguna de las parcelas

Chaflanes

Son los que figuran el plano PO-2. No se prevé la formación de los mismos

CONDICIONES ESTÉTICAS

- La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona.

Norma Zonal 7 EQUIPAMIENTO

Ámbito Territorial y Clasificación

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafadas con el código 7.2 de la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación PO-1.

Se determina el siguientes grado para el ámbito del sector :

b) Grado 2: Equipamiento Disperso

Este grado podrá ser modificado según las necesidades futuras, mediante acuerdo municipal.

Tipología Edificatoria

Se establece la tipología tanto en manzana cerrada o entre medianerías

así como de edificación aislada e instalaciones deportivas.

Obras Permitidas

Son Admisibles todas las obras reguladas en el artículo 2.3.14 del P.G.O.U.

Determinaciones de Uso

Uso Característico

- Dotacional:
*Todas sus clases

Uso Compatible

En todos los grados

- Residencial:
*Clase a) Vivienda como anexa y vinculada al equipamiento, para vivienda del vigilante con un máximo de cien (100) metros cuadrados construidos y computables a efectos de edificabilidad.

Uso Prohibidos

- Todos los restantes no incluidos como característicos o compatibles.

Determinaciones de Volumen

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes serán establecidas por el plano de Ordenación PO-2 del presente Estudio de Detalle.

Altura de la Edificación y Número de plantas.

En el grado 2 se establece un máximo de tres (3) plantas sobre rasante y doce (12) metros de altura, medidos en vertical y en cada punto medio de fachada. Excepcionalmente se podrá elevar el número de plantas en razón de la utilidad pública de la dotación previo acuerdo municipal.

En todos los grados sobre la última planta permitida, sólo se admitirán construcciones auxiliares que alberguen dotaciones de servicio a la edificación según lo regulado en las Normas del P.G.O.U.

Patios

Patios de Manzana:

Para todos los grados, en las nuevas construcciones será posible la formación de patio de manzana siempre que todos sus lados tengan una dimensión igual o superior a la máxima altura (H) de la edificación que presente fachada a dicho patio. Dicho patio de manzana será inedificable, tendrá la condición de espacio libre interior y cumplirá las determinaciones de las Normas del P.G.O.U.

- Se prohíben los patios ingleses en fachada.
- Se admite la formación de cualquier otra clase de patio según lo establecido en las Normas del P.G.O.U.

Condiciones de Parcela

- A) Superficie Mínima de parcela quinientos (500) metros cuadrados.
- B) Longitud Mínima del frente de fachada de doce (12) metros y la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de quince (15) metros de diámetro.

Ocupación

Sobre rasante:

- a) En el grado 2 para ordenaciones en manzana cerrada, la ocupación de la edificación viene definida por la porción de parcela delimitada entre la alineación, los linderos laterales y el fondo edificable con la posibilidad de ocupación de la porción de terreno dentro del perímetro de retranqueo de la planta baja, grafiado en el plano PO-2.

Bajo rasante:

- En todos los grados la edificación podrá ocupar el cien por cien (100%).

Edificabilidad

Es el resultado de aplicar a la parcela edificable las determinaciones de ocupación y altura de la edificación, en los caso de:

- **b) En el grado 2: 1,00 m²/m²**
En caso de equipamiento público, la edificabilidad real materializable podrá duplicar los índices establecidos anteriormente

Para las determinaciones de:

Posición de la Edificación

Espacio Libre interior

Salientes y Vuelos

Soportales

Cerramientos de Parcela

Serán las condiciones fijadas por la Norma Zonal 7 de las Normas del P.G.O.U

Aparcamiento

Se deberá construir una plaza de aparcamiento cubierta por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Condiciones Estéticas

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

f).-Garantía de urbanización.

La garantía de Urbanización conforme al art. 202.1 del Decreto 22/04 que tiene por objeto asegurar ante el Ayuntamiento la total ejecución de la actuación urbanística y conforme a la Ley del suelo 5/99 en su art. 96.1, establecerá un canon o una garantía cuando sea conveniente anticipar o diferir determinadas obras de urbanización respecto de la total ejecución de la actuación urbanística.

El canon o la garantía de urbanización afecta a la ejecución de las obras de urbanización de los sistemas locales y se establecen sobre la totalidad de las fincas integrantes del ámbito de la Unidad de Actuación UA SE-15.03 "Calle San Agustín" y al estar aprobada la ordenación detallada ,por medio del Estudio de Detalle, se devengarán en proporción al aprovechamiento que corresponda a los afectados y en este caso al Urbanizador, la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación UA SE-15.03 ,y responderá así mismo de los daños y perjuicios que pueda ocasionar la ejecución de la presente actuación integrada.

La garantía podrá prestarse mediante las formas admitidas en Derecho ,y se cancelará una vez efectuadas las obras.

El Plazo de constitución de la garantía de urbanización ,será de un mes (1) desde la aprobación del Proyecto de Actuación con determinaciones completas de urbanización ó la aprobación del Proyecto de Actuación con determinaciones básicas de urbanización y el Proyecto de Urbanización.

En caso de incumplimiento de los plazos citados se aplicará lo establecido en el art. 202.5 del Decreto 22/04 R.U.

La garantía de urbanización ante el Ayuntamiento de Soria se constituirá por el montante del importe establecido en su totalidad ó parcialmente de alguna de las siguientes formas:

- a) En efectivo.
- b) Mediante hipoteca de solares situados en en el término Municipal de Soria. Esta hipoteca puede ser pospuesta a las posteriores que se constituyan para garantizar préstamos concedidos para ejecutar la Unidad de Actuación UA SE-15.03
- c) Mediante aval prestado por bancos ,cajas de ahorro,cooperativas de crédito ,sociedades de garantía recíproca u otros establecimientos financieros de créditos autorizados para operar en España,con las siguientes condiciones.

1ª.-Que tenga vigencia indefinida ,hasta que Ayuntamiento de Soria resuelva expresamente su cancelación una vez recibidas

definitivamente las obras de urbanización garantizadas .

2ª.-Que sea solidario respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión.

3ª.-Que sea pagadero al primer requerimiento del Ayuntamiento de Soria.

d).-Mediante contrato de seguro de caución celebrado con entidad aseguradora autorizada para operar en España ,que cumpla las siguientes condiciones:

1ª.-Que tenga vigencia indefinida ,hasta que el Ayuntamiento de Soria resuelva expresamente declarar su cancelación una vez extinguida la obligación asegurada.

2ª.-Que incluya el compromiso del asegurador de indemnizar al Ayuntamiento de Soria al primer requerimiento.

3ª.-Que la garantía se constituya en forma de certificado individual de seguro, con la misma extensión y garantías que las resultantes de la póliza, y con referencia expresa a que ante la falta de pago de la prima ,sea única ,primera o siguientes , no queda extinguido el contrato ,ni suspendida la cobertura ,ni liberado el asegurador de su obligación en caso que el Ayuntamiento de Soria deba hacer efectiva la garantía ,ni tiene derecho el asegurador a resolver el contrato , ni puede oponer al Ayuntamiento de Soria excepción alguna contra el tomador del seguro.

e).-En valores cotizados en Bolsa ,tanto públicos como privados , que cumplan las siguientes condiciones:

1ª.-Que tengan la consideración de valores de elevada liquidez conforme a la legislación sobre contratación administrativa, entendiéndose incluidos la deuda pública y las participaciones en fondos de inversión que, conforme a su reglamento de gestión ,inviertan exclusivamente en activos del mercado monetario o de renta fija.

2ª.-Que se encuentren representados en anotaciones en cuenta o en certificados nominativos de participaciones en fondos de inversión.

3ª.-Que, a efectos de la inmovilización registral de los valores de la garantía se inscriba en el registro contable en el que figuren anotados dichos valores.

4ª.-Que en la fecha de inmovilización registral, tengan un valor nominal igual o superior a la garantía y un valor de realización igual o superior

al 105 % de la garantía.

5ª.-Que estén libres de toda carga o gravamen en el momento de constituirse la garantía , sin que posteriormente puedan tampoco quedar gravados por ningún otro acto o negocio que perjudique la garantía durante su vigencia.

El Ayuntamiento de Soria puede requerir el reajuste o la reposición de la garantía de urbanización , otorgando al efecto un plazo de un mes a contar desde la notificación del requerimiento:

a).-Cuando por variaciones de precios o modificación del instrumento de gestión urbanística correspondiente se alteren los gastos de urbanización estimados inicialmente.

b).-Cuando la garantía experimente variaciones por amortizaciones de valores ,sustituciones de éstos o de los avales ,ampliaciones o reajustes de su importe o cualquier otra causa .

c).-Cuando se hagan efectivas sanciones o indemnizaciones a costa de la garantía.

En caso de incumplimiento de los plazos citados anteriormente se aplicará lo establecido en el art. 202.5 del Decreto 22/04 R.U.

El presente Proyecto de Actuación de la Unidad UA SE-15.03 ,establece una garantía de urbanización, por un importe mínimo del - **4 %** -de los gastos de urbanización previstos ,conforme al art.263.2 del Reglamento –Decreto 22/04. que inicialmente se determina en **5.651,05 Euros** ($0.04 \times 141.276,23$) , conforme a las determinaciones del proyecto de urbanización Anexo I, la Base U-3 del presente.

La cancelación o devolución de la garantía sólo procede una vez que el Ayuntamiento de Soria haya recibido las obras de urbanización ,o bien cuando las mismas puedan entenderse recibidas por silencio conforme al pliego de prescripciones técnicas particulares del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación UA SE-15.03

g).-Plazos de ejecución.

El documento que desarrolla el planeamiento urbanístico vigente de aplicación con ordenación detallada que permite el desarrollo del suelo urbano no consolidado que abarca la Unidad de Actuación del SE-15.03, aprobado definitivamente con fecha de **3 de Diciembre de 2009** es el Estudio de Detalle SE-15.03 "Calle san Agustín" Soria y publicado en el B.O.C.Y.L. nº 18 con fecha **28 de ENERO de 2010.**

En aplicación del art. 108.- Delimitaciones de Unidades de Ejecución, del RUCyL, en defecto de división el sector SE-15.03 por parte del Estudio de Detalle aprobado se constituye como una única Unidad y una sola etapa para el Sector/ Unidad de Actuación SE-15.03 ,se determina el plazo de 1 año desde la aprobación definitiva, vigente con su publicación ,para la presentación del Proyecto de Actuación .

En relación con el desarrollo de esta unidad se fija así mismo el plazo de ejecución de los Proyectos de Urbanización:

2 Años desde la **APROBACION DEFINITIVA** del Proyecto de Actuación.

Para el resto de deberes urbanísticos se establecen los plazos residuales previstos para este tipo de actuaciones en el art.49.del Decreto 22/2004 ,de 29 de febrero Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Por tanto y en cumplimiento de lo que se prescribe en el art. 241.g del R.U. Decreto 22/2004, en el que los plazos señalados para la ejecución de la actuación no pueden ser superiores a los señalados en el instrumento de planeamiento que establece la ordenación detallada, es decir el Estudio de Detalle aprobado se señalan los siguientes plazos, a partir de la presentación del presente documento.

HITOS

0-----

1----- MESES

A).-APROBACION INICIAL PROYECTO DE ACTUACIÓN

3----- MESES

B).-APROBACION DEFINITIVA PROYECTO DE ACTUACIÓN

(conforme al art 251 del RU. 22/2004), con los efectos previstos en el art 252 del referido reglamento.

C).-CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA DE URBANIZACIÓN , un mes (1) desde la aprobación del Proyecto de Actuación con determinaciones básicas de urbanización y el Proyecto de Urbanización.

3---- MESES

D).-COMIENZO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

E).-EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

15---- MESES (12 meses desde la aprobación del Proyecto de Actuación)

F).-TERMINACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Conforme al art.241.g.,el 49.3 del R.U. 22/2004- y lo establecido en el plan de etapas del planeamiento urbanístico que establece la ordenación detallada, (Estudio de Detalle SE-15.03 "Calle San Agustín"-2 años-)

G).-CUMPLIMIENTO DEL CONJUNTO DE DEBERES URBANISTICOS Conforme al art. 49 del R.U-22/04 el plazo máximo a cumplir desde la entrada en vigor del instrumento que establece la ordenación detallada (Estudio de Detalle SE-15.03 "Calle san Agustín"-6 años-).

h).-Compromisos complementarios.

El presente Proyecto de Actuación no prevee compromisos complementarios en cuanto a ejecución de dotaciones urbanísticas.



DETERMINACIONES SOBRE LA URBANIZACIÓN

PROYECTO DE ACTUACIÓN SE.15-03

Toda vez que, por medio del presente Proyecto de Actuación no se establecen las determinaciones completas de Urbanización conforme al art 243 del RU se remite al Proyecto de Urbanización que forma parte del presente, como **Anexo I**, redactado por el presente equipo redactor que ya contienen las determinaciones sobre la urbanización de la Unidad de Actuación SE-15.03 de conformidad al art. 253 del RU.

a).-Plazos.

El plazo para la Ejecución de los trabajos que contenidos en el Proyecto de Urbanización específico una vez aprobado el presente Proyecto de Actuación, será como máximo de **DOCE (12) MESES**.

Dado que en la actualidad se encuentra parcialmente ejecutada la urbanización, el plazo señalado anterior se ajustará, a lo determinado en **g).- Plazos de ejecución.**, correspondiendo por tanto a lo especificado en dicho Proyecto

Así mismo una vez ejecutados los trabajos anteriores se establece por medio del siguiente criterio y transcurrido el plazo anterior se procederá a su recepción.

b).-Características técnicas.

Se remite a la Memoria General del Proyecto de Urbanización Anexo I del presente Proyecto de Actuación.

Se completarán las obras para la implantación de las redes de telefonía en parcelas así como la sustitución de la red de alumbrado de la Calle San Agustín

BASE U-1).-

Cesiones obligatorias de terrenos y obras de urbanización.

1.-) La transmisión al Ayuntamiento de Soria, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la Ley, en virtud del acuerdo aprobatorio del proyecto de Actuación.

2.-) Una vez que la Junta de Compensación reciba de la empresa urbanizadora o constructora de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, cuya ejecución estuviera prevista en el Estudio de Detalle y el proyecto de Urbanización aplicable, se cederá al Ayuntamiento de Soria en el plazo **no superior a tres meses** contados desde la citada fecha de recepción definitiva por la Junta de Compensación. El periodo de garantía para responder de defectos de construcción por la Junta de Compensación ante el Ayuntamiento será de un año a partir de la fecha de cesión de las obras, y la conservación,

mantenimiento y vigilancia de las mismas corresponderá al Ayuntamiento desde la fecha de cesión.

BASE U-2).-

Conservación de la urbanización.

1.-) La conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta hasta que el Ayuntamiento de Soria se haga cargo de la misma, transcurrido un año desde la recepción provisional de las obras de cada fase que se vayan ejecutando, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas para el pago de las cuotas de conservación.

2.-) En los compromisos entre la Junta y los propietarios de las fincas resultantes y los adquirentes de éstas en el futuro, deberá expresarse el compromiso relativo a la conservación de las obras y servicios de urbanización que conforme al planeamiento urbanístico, hayan de asumir en lugar de aquellos los futuros propietarios. Para ello, la Junta o propietarios vendedores deberán hacer constar expresamente estos compromisos en los contratos de enajenación de los solares o edificios, con expresa aceptación de tales compromisos por los adquirentes y debidamente formalizados en la correspondiente escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

c).-Estimación y distribución del importe total de los gastos de urbanización.

BASE U-3).-

Costeamiento de la urbanización.

1.-) Los costes de Urbanización serán satisfechos por los asociados a la Junta de Compensación en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

Los costes de urbanización del SS.GG. viario correspondiente a la Ampliación de la Calle San Agustín será satisfecho por los propietarios pertenecientes a la Junta de Compensación conforme al art. 199 *Atribución de los Gastos de Urbanización* del RUCyL R.D 22/2004 (TR) y lo dispuesto en el art. 48 y por su remisión al mismo , en los art. 41, 43 y 45

2.-) Se estimarán como costes de urbanización los que precise la gestión urbanística y establecidos por la Ley 5/ 1999 de Urbanismo de Castilla y León en su art 18 y 68 y conforme al art.198 del RU de Castilla y León, y en general, los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización conforme al proyecto aprobado, a excepción de los gastos de instalación de servicios públicos que no sean exigibles a los usuarios y que corresponderán a

sus entidades titulares o concesionarias,.

Tendrán consideración de costes los intereses y amortización de créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras de urbanización.

3.-) Así mismo se estiman como costes de urbanización los de elaboración de los instrumentos de planeamiento, Estudio de Detalle; la redacción de los proyectos de Actuación, Reparcelación y Urbanización y los gastos inherentes a la propia redacción, Valoraciones, Estatutos y la tramitación y gestión de los mismos para llevar a cabo la actividad integrada.

4.-) También se considerarán costes de urbanización, las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, 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, en todo caso si las hubiere.

5.-) Así mismo, el importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación –en caso de NO incorporación- serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivas participaciones.

6.-) También se estimarán como costes de urbanización la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta la recepción por parte del Ayuntamiento de Soria.

7.-) La distribución de los costes de urbanización se determinarán en el presente proyecto de actuación de acuerdo con los principios establecidos en las presentes bases.

8.-) Los gastos de urbanización podrán satisfacerse total o parcialmente mediante la cesión de terrenos edificables de valor urbanístico equivalente.

La estimación de total de gastos a afrontar está compuesto por las obras propias de Urbanización dentro de la U.A., con las características del apartado anterior, y por los Gastos de Gestión (determinados en la Base U-3) del presente Proyecto de Actuación para el establecimiento de servicios urbanos a las parcelas resultantes de conformidad y en aplicación al Planeamiento aprobado que se ejecutará con el Proyecto de Urbanización específico.

Así, el desglose y estimación de partidas y **gastos PROVISIONALES** se detalla en la siguiente tabla:

OBRAS DE URBANIZACION SS.GG y S. Local Viales	72.624,52 €
Presupuesto de Ejecución Material Viario Local	61.029,01 €

	13 % Gastos Generales	7.933,77 €
	6 % Beneficio Industrial	3.661,74 €
HONORARIOS TÉCNICOS, JURÍDICOS, ANUNCIOS, NOTARIAS Y REGISTRO		43.522,40€
	Honorarios Redacción Modificación Puntual	6.000,00 €
	Honorarios Redacción Estudio de Detalle	6.000,00 €
	Elaboración de Estatutos	3.500,00 €
	Honorarios Redacción Proyecto de Actuación	4.900,00 €
	Levantamiento Topográfico	1.180,00 €
	Gastos de Gestión Unidad de Actuación	15.000,00 €
	Honorarios Redacción Proyec.de Urbanización	3.600,00 €
	Tasaciones	0,00 €
	Notario y Registro	2.000,00 €
	Avales e Imprevistos	1.342,40 €
GASTOS DE CONSERVACIÓN		610,29 €
	1% PEM Urbanización	610,29 €
GASTOS DE INDEMNIZACIÓN		0,00 €
TOTAL GASTOS (sujetos a IVA)		116.757,21 €
	Impuestos (I.V.A.) 21%	24.519.02 €
TOTAL GASTOS U.A.-SE-15.03		141.276,23 €

La estimación de total de gastos por M² de repercusión del aprovechamiento patrimonializable (90% S/ 2.091,59 M) es de 67,545 €/M².

La distribución de los gastos de urbanización entre los propietarios afectados se efectuará en proporción al aprovechamiento que le corresponde, proporcional a las fincas aportadas/resultantes con derecho a aprovechamiento lucrativo y de conformidad a la coefiente de cuota de entre los integrantes adheridos en tiempo y forma la Junta de Compensación SE-15.03 "San Agustín"

d).-Criterios básicos para la contratación de las obras de urbanización.

BASE U-4).-

Forma de contratación.

1.-) La ejecución de las obras de urbanización (Sistemas Varios) correspondiente a ejecutar u obligado a sufragar por la Junta de Compensación se llevará a cabo en su momento por empresa , actualmente se desconoce, en desarrollo de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana vigente e instrumento de desarrollo y ejecución, del Estudio de Detalle aprobado y el presente Proyecto de Actuación.



DETERMINACIONES COMPLETAS DE LA REPARCELACIÓN

PROYECTO DE ACTUACIÓN SE.15-03

INTRODUCCIÓN:

Las determinaciones COMPLETAS sobre la reparcelación tienen por objeto la agrupación de la totalidad de las fincas incluidas en el Sector/Unidad de Actuación SE-15.03 "Calle San Agustín", sin exclusión alguna, para su nueva división conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente de aplicación con ordenación detallada, con cesión al Municipio de Soria de los terrenos destinados a los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas, y con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las fincas afectadas por la actuación integrada, al Ayuntamiento de Soria, y en su caso al urbanizador, en proporción a sus respectivos derechos.

Ya que, por medio del presente Proyecto de Actuación se establecen las determinaciones completas de Parcelación conforme al art.245 del R.U. Decreto 22/2004, y se establecen las bases seguidas a la hora de establecer la presente reparcelación:

BASE RP-1

Objeto.-

1.-Las presentes Bases de Reparcelación se refieren a la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación del Sector SE-15.03 "Calle San Agustín" contenida en las determinaciones del Estudio de Detalle SE-15.03 de la revisión del Plan General de Ordenación de Soria.

2.-La actuación urbanística integrada que abarca la totalidad del Sector, se regirá por lo dispuesto en las presentes bases y se ejecutará mediante el Sistema de Compensación regulado por el Capítulo III.-Sección 1ª del TITULO III de la Ley 5/1.999 de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León y artículos que conforme al Decreto 223/1999, de 5 de agosto de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, serán aplicables los articulados de Sección 2ª del Capítulo IV del Título III del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004 de 29 de Enero (TR), en lo que no se oponga a aquella.

3.-La finalidad de las bases conforme al art. 75.4 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, es reglamentar la incorporación de los miembros de la Junta de Compensación en lo que se refiere a la valoración de las aportaciones, bien de edificaciones y terrenos, bien en metálico, para la ejecución de la actuación integrada, a la ejecución de la urbanización y a la liquidación de los efectos de la Junta de Compensación, mediante la determinación de las Normas referidas al reparto de beneficios y cargas entre sus integrantes y bajo la tutela del Ayuntamiento de Soria como Administración actuante y destinatario de los terrenos de cesión obligatoria.

4.-La aprobación de las presentes bases de actuación, supone su obligado cumplimiento por parte de los propietarios y Empresas urbanizadoras ó

constructoras que se incorporen, en su caso, a la Junta de Compensación.

BASE RP-2).-

Actuaciones que comprende.-

La actuación por el sistema de Compensación comprenderá:

a).- La expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados, de la que será beneficiario la Junta de Compensación.

b).- El costeamiento de la totalidad de los gastos de urbanización y otros gastos inherentes necesarios fijados por la legislación urbanística y en el presente instrumento de desarrollo y ejecución, por los que las parcelas resultantes de la ordenación alcancen la condición de solar, a excepción de los correspondientes a sistemas generales, y en su caso a ejecutar las obras correspondientes conforme al art 18 .-3 a) de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

c).- La cesión gratuita al Ayuntamiento de Soria en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras e instalaciones que deban ejecutar a su costa, así como la cesión reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a sistemas generales, en su caso, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, ya urbanizados conforme al art 18 .-3 b) de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

d).- Proceder a la **equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento**, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo entre los propietarios y demás partícipes en proporción a sus respectivas cuotas de participación conforme al art 18 .-3 c) de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, sin que sea de obligado cumplimiento las reglas del art. 75 , las del art. 248 del RU ,relativas a la reparcelación de las fincas.

1).-Criterios de la definición de derechos de los propietarios y afectados.

BASE RP-3).-

Sujetos interesados.-

1.-Aprobados definitivamente los Estatutos de la Junta de Compensación UA SE-15.03 que se tramitan simultáneamente con al presente Proyecto de Actuación, se constituirá la Junta de Compensación conforme a lo establecido por la Ley 5 / 1999 de Urbanismo de Castilla y León .

2.-Formarán parte de la entidad, los propietarios-fundadores de conformidad con el art.10 Capítulo III de los Estatutos de la Junta de Compensación.

3.-Así mismo formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios-adheridos, que soliciten su ingreso en ella en cualquiera de los supuestos regulados en el art.261 en Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y de conformidad con el art.11 Capítulo III de los Estatutos de la Junta de Compensación.

4.-Un representante del Ayuntamiento de Soria designado por éste, en el acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos de la Junta, que formará parte del consejo rector de la Junta en todo caso.

BASE RP-4).-

Edificación de la Unidad de Actuación.

Los terrenos, o solares aportados ó adjudicados por la Junta de Compensación podrán edificarse desde el momento que sea firme por la vía administrativa la aprobación del Proyecto de Actuación y el respectivo interesado, haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal (art. 18.2 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León), y conforme al punto 4 del mismo artículo, hasta haber alcanzado la condición de solar ,salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización ,con las correspondientes garantías. En los mismos términos podrá autorizarse la ejecución de la urbanización por fases.

En ningún caso, en tanto en cuanto no sean recibidas las obras de urbanización, entregadas por parte de la Junta de Compensación al Ayuntamiento de Soria, las obras de edificación, estarán exentas de tasas de ocupación de vía, de conformidad a la legislación vigente.

2).-Criterios de valoración y adjudicación de las parcelas resultantes.

BASE RP-5).-

Criterios para valoración de las fincas aportadas.

1).- El derecho de los propietarios es proporcional a la superficie real de aportación de sus fincas respectivas con derecho a aprovechamiento, descontado la superficie de cesión al municipio, incluidas dentro de la delimitación del Sector SE-15.03 y las adscritas exteriores a la misma ,si las hubiere.

2).- Se asignará a cada una de las fincas un porcentaje en relación al 100 por 100 de la superficie de la Unidad de Ejecución y así mismo se asignará **otro porcentaje en relación al total de fincas con derecho a aprovechamiento lucrativo** y que expresará en cuotas de participación de acuerdo con el criterio señalado en el punto anterior.

Estas cuotas de participación constituirán el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes ó su equivalente económico de la Compensación.

3).- En caso de discrepancia sobre la propiedad de alguna finca, o parte de ella, o en sus lindes, la superficie en discusión se considerará perteneciente por partes iguales a los discrepantes, de modo provisional y se estará a lo dispuesto en el art. 10 del Real Decreto 1.093/1977 de 4 de Julio, resolución por convenio ó resolución judicial.

4).- Las superficies computables se acreditarán mediante certificación del Registro de la Propiedad o, en su defecto mediante título de adquisición .A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que se haga constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición, acompañando a dicha declaración jurada un plano o croquis de los terrenos ó edificios y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario.

5).- De conformidad con lo establecido en el RU de Castilla y León en el art. 246, "en caso de discrepancia entre títulos y la realidad física de los terrenos, debe prevalecer ésta".

6).- Además si la discordancia se plantea en orden de la titularidad de los derechos, dado que la resolución de los conflictos corresponde a los Tribunales, se asume la representación de los derechos e intereses de los mismos por parte del Ayuntamiento de Soria, salvo convenio entre partes interesadas.

7).- La valoración de las fincas aportadas se realiza con criterios objetivos y generales para toda la Unidad de Actuación.

8).-El Valor Unitario homogéneo de metro cuadrado de Suelo Aportado que se estima en el presente Proyecto de Actuación, obtenido en base al aprovechamiento edificatorio de la Unidad de Actuación SE-15.03, valorado habiendo tenido en cuenta la zona de situación de la misma en relación con la ciudad, precio de mercado y porcentaje del valor de repercusión del suelo sobre el precio total de la edificación materializable, deduciendo los gastos de urbanización y otros gastos conforme a las Bases de Actuación y la legislación vigente que es de :

$$V_v = 1.800,00 \text{ €/m}^2$$

$$V_c = (499,00 \text{ €} \times (1 + 0,06 + 0,16 + 0,41 + 0,22) \times 1,18) = 1.089,31 \text{ €/m}^2$$

$$C_c = 1 - V_c / V_v = 1 - 1.089,31 / 1.800,00 = 1 - 0,6052 = 0,3948$$

$$V = (1,00 \times 0,6303767 \times 0,90 \times 1.800,00 \text{ €} \times 0,3948) - 67,54 \text{ €} = 335,6337 \text{ €/m}^2.$$

$$\text{Valor Total del Sector} = S \times V = 3.318,00 \text{ m}^2 \times 335,6337 \text{ €} / \text{m}^2 = 1.113.632,88 \text{ €}$$

BASE RP-6).-

Criterios de valoración de los derechos.

1).- Los titulares de derechos reales que no se extingan con la compensación serán adjudicatarios con el mismo concepto que lo eran anteriormente, por el principio de subrogación real.

El propietario afectado deberá compartir la cuota atribuida con el titular del derecho real, si no se declarase la carga o si las declaradas no se ajustasen a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que lo hubiese omitido y se deducirá del valor de las parcelas que correspondan lo que resulte de las cargas omitidas.

2).- Si existieran derechos o cargas que sean incompatibles con el planeamiento que se ejecuta, el proyecto de actuación, los declara así en el apartado d) *Cargas y derechos inscritos* de las Determinaciones de Reparcelación del presente proyecto de Actuación, de modo justificado, y se fijaría la indemnización conforme a las reglas de la legislación de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de lo que, en su caso resuelva al respecto la Jurisdicción competente.

En cualquier caso, los derechos o cargas incompatibles se consideran extinguidas en virtud del acuerdo aprobatorio del proyecto de actuación, que producirá los mismos efectos que el acta de ocupación a efecto de expropiaciones.

Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga y procedimiento a seguir si no hubiera acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al juzgado competente de orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso para fijar

la valoración de la carga. La valoración de otros derechos reales y de las servidumbres prediales se realizará de acuerdo con las disposiciones sobre expropiación que, específicamente determine la tasación de los mismos, y subsidiariamente de acuerdo con las normas de Derecho Administrativo ó Civil que regulan la institución, y en su defecto, por las establecidas para los impuestos de Sucesiones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

BASE RP-7).-

Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban derruirse o demolerse.

1.-) Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que no se acomoden al planeamiento urbanístico y que deban derruirse o demolerse, se han valorado independientemente del suelo en el apartado c) *Construcciones instalaciones, plantaciones y obras de urbanización existentes en la Unidad de la Memoria de Reparcelación del presente proyecto de Actuación*, conforme a las reglas que rigen para la Expropiación Forzosa, siempre y cuando no formen parte de la aportación de los derechos de los propietarios incorporados relacionados en los terrenos y su importe se satisfará con cargo al proyecto de actuación en concepto de gasto de urbanización.

2.-) Se considerará necesario el derribo cuando sea necesaria la eliminación de los elementos mencionados para realizar las obras de urbanización previstas en el planeamiento, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario, o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

3.-) La edificación o instalaciones se han tasado teniendo en cuenta la valoración de los materiales empleados y su posible valor arquitectónico, con deducción de un porcentaje por estado de vida del inmueble o por estado de conservación de la obra o construcción.

4.-) En las plantaciones se tasarán el arbolado y demás plantaciones cuya sustantividad les atribuya una valoración propia, de necesaria compensación, atendido su valor agrícola y con base en el criterio de reposición.

BASE RP-8).-

Pago de indemnizaciones.

Las tasaciones a que se refieren las bases anteriores se han efectuado por parte del promotor para la elaboración del presente documento.

El pago de la misma se relacionará en la Cuenta de Liquidación Provisional con saldo positivo a su titular, y se descontará de la cuota de urbanización correspondiente

BASE RP-9).-

Criterios de valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras.

1.-) En el supuesto previsto, si existiese en su caso, en el articulado de los Estatutos de la Junta de Compensación, la aportación de las empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestado en el Proyecto de Urbanización o el coste de los sectores o partidas que hayan de ser ejecutados, y en el momento de la incorporación se convendrá con la Junta de Compensación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación las cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, y el acuerdo de aprobación deberá ser adoptado por la Asamblea General de la Junta de Compensación.

Para la adjudicación de terrenos, la Asamblea General aprobará con la empresa urbanizadora el convenio para el cual se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, según lo que se disponga para estos casos en los Estatutos de la Junta de Compensación.

2.-) La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la Junta de Compensación.

BASE RP-10).-

Valoración y adjudicación de las fincas resultantes.

1.-) La distribución de los solares resultantes se realizado por medio del Proyecto de Actuación, ya que contienen las determinaciones completas, que es formulado y aprobado conforme a los art. 250-252 del RU de Castilla y León, y se tiene en cuenta como criterio para la distribución y valoración el del aprovechamiento de las mismas, utilizando como unidad de referencia el metro cuadrado edificable o unidad de aprovechamiento homogéneo (en uso predominante). De manera general, se han adjudicado proporcionalmente a las cuotas brutas de participación descontado el 10 % de cesión obligatoria al

Ayuntamiento de Soria.

2.-) Las fincas que resulten se valorarán, en función del aprovechamiento de la Unidad de Actuación establecido con anterioridad en el Estudio de Detalle aprobado y ajustado conforme al art. 240 en el presente Proyecto de Actuación con criterios objetivos y generales para su totalidad. La valoración se basará en la edificabilidad ajustada en **0,63033767 M²/m²**, conforme a sus usos pormenorizados, **Vivienda Colectiva / Unifamiliar en Manzana Cerrada (EDIFICACIÓN SE-15.03) y Vivienda de Protección Pública (VPP)**) aplicando los correspondientes coeficientes de homogeneización 1,00 para los dos primeros y 0,50 para el último caso.

Se establece una valoración, en función del valor total de las fincas aportadas a la Unidad de Actuación, dividido por los aprovechamientos susceptibles (en uso predominante) de apropiación por los propietarios:

Total Valoración de Fincas SE-15.03 + Gastos de Urbanización:
(1.113.632,80 € + 141.276,23 €) / 1.882,43 M² = 666,64 € /M².

3.-) En ningún caso se han adjudicado como fincas independientes aquellas cuya superficie sea inferior a la parcela mínima establecida para cada uso pormenorizado o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al Planeamiento en vigor.

4.-) La valoración se ha realizado en puntos ó unidades convencionales, que deberán ser tasadas en metálico, con el fin de determinar las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación o por la no adjudicación de parcelas y la entrega de su equivalente en metálico, para homogeneizarlas con las aportaciones que se hagan en metálico.

6.-) La Adjudicación de las fincas resultantes o su equivalente en metálico a los miembros de la Junta de Compensación se hará en proporción a los bienes o derechos aportados.

7.-) No serán de obligado cumplimiento conforme a las especialidades del Proyecto de Actuación por el art. 82.3 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León el cumplimiento de las reglas de los art. 246-248 del RU de Castilla y León sobre la adjudicación de parcelas resultantes por la existencia de quórum conforme al art. 262 del RU y por la propia aceptación y aprobación de las presentes bases del Proyecto de Actuación.

3).-Criterios para la determinación de compensaciones e indemnizaciones procedentes

BASE RP-11).-

Cesiones obligatorias de terrenos y obras de urbanización.

1.-) La transmisión al Ayuntamiento de Soria, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la Ley, en virtud del acuerdo aprobatorio del proyecto de Actuación. No obstante la Junta de Compensación y en su nombre, el contratista por ésta designado, podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización, o en su caso, de construcción.

2.-) Una vez que la Junta de Compensación reciba de la empresa urbanizadora o constructora de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, cuya ejecución estuviera prevista en el Estudio de Detalle y el Proyecto de Urbanización aplicable, se cederá al Ayuntamiento de Soria en el plazo no superior a tres meses contados desde la citada fecha de recepción definitiva por la Junta de Compensación. El periodo de garantía para responder de defectos de construcción por la Junta de Compensación ante el Ayuntamiento será de un año a partir de la fecha de cesión de las obras, y la conservación, mantenimiento y vigilancia de las mismas corresponderá al Ayuntamiento desde la fecha de cesión.

3.-) El acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Actuación producirá, salvo acuerdo entre los propietarios y/o Junta de Compensación y el Ayuntamiento, la cesión de Derecho, libre de cargas, al Ayuntamiento de las fincas resultantes que le correspondan en donde se materializarán la cesión obligatoria, estipula en el convenio, del aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Actuación.

BASE RP-12.-

Cuotas de participación.

1.-) La participación de cada propietario en la Junta de Compensación, tanto en la distribución de beneficios como en las cargas ó pérdidas, se hará en base a la cuota de participación bruta, será proporcional a la superficie de los terrenos aportada e incluida dentro de la delimitación de la Unidad de Actuación SE-15.03 sin perjuicio de lo establecido en la Base RP-8.

Se estimarán tolerables y no alterarán las cuotas de participación las diferencias de medición inferiores al 3 %.

2.-) En aplicación del anterior criterio, las cuotas de participación correspondientes a cada una de las fincas de la Unidad de Actuación, expresadas mediante porcentaje del 100% de la superficie total de esta, serán las que resulten, y que se relacionan en el presente Proyecto de Actuación.

BASE RP-13).-

Momento de la adjudicación.

La aprobación definitiva del proyecto de actuación por parte del Excmo. Ayuntamiento de Soria y su otorgamiento o elevación a escritura pública con el contenido completo de reparcelación y urbanización, o en su defecto el Proyecto de Reparcelación, señalado en el art. 75 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y concordantes de legislación urbanística vigente cumpliendo las determinaciones señaladas en los art. 241, 243 y 245 del RU de Castilla y León, determinarán la inscripción de dicho proyecto en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficiencia real de las antiguas por las nuevas parcelas, la afección de los terrenos destinados en el planeamiento para ejecución de dotaciones públicas a dicha ejecución, sin más trámites, la afección real de las parcelas resultantes al cumplimiento de las obligaciones exigibles para la ejecución de la actuación y en especial al pago de los gastos de urbanización conforme a la cuenta de liquidación provisional, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos establecido en la legislación vigente.

BASE RP-14).-

Edificación.

Desde que sea firme en vía administrativa la aprobación del presente Proyecto de Actuación que contiene las determinaciones completas de reparcelación y urbanización o en su defecto estén aprobados los correspondientes proyectos, podrá edificarse, sin perjuicio de la solicitud de licencia al Excmo. Ayuntamiento de Soria, haciéndose constar en la solicitud el compromiso a no utilizar la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer esta condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a cabo para todo el edificio o parte de él, y a cumplir otras condiciones establecidas en el RUCyL. y a lo establecido en la Base RP-4 del presente proyecto de actuación.

BASE RP-15).-

Régimen económico.

1.-) La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los gastos, pérdidas y beneficios será proporcional a sus respectivas *cuotas brutas* establecidas y justificada anteriormente para este efecto en la Base RP-12.

2.-) Para pagos y justiprecios, indemnizaciones y gastos de urbanización, conservación y complementarios, los asociados deberán ingresar en la Entidad las cantidades que les corresponda satisfacer dentro del plazo máximo de un mes desde que se efectuare el requerimiento por el Consejo Rector a dicho efecto, transcurrido el cual, si no se hubiere efectuado el pago, la cantidad adeudada a la Junta de Compensación sufrirá un recargo equivalente al interés legal del dinero en el momento del vencimiento del periodo del pago voluntario sin perjuicio de las demás consecuencias previstas en el capítulo VII de los Estatutos en cuanto al régimen económico de la Junta de Compensación, en su art. 32.

3.-) Sin embargo, la Entidad podrá, por acuerdo mayoritario de la Junta de Compensación, exigir de sus asociados el ingreso en las arcas de la misma, con antelación de seis meses, de las aportaciones necesarias para satisfacer los gastos previsibles para el semestre.

3.-) El pago de esos costes podrá realizarse, previo acuerdo de los asociados interesados que se apruebe en la Asamblea General, cediendo aquellos gratuitamente o libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

4.-) La Entidad, por acuerdo de su órgano de administración, podrá instar al Ayuntamiento de Soria la vía de apremio para exigir a sus asociados el pago de las cantidades adeudadas, sin perjuicio de poder optar por solicitar del Ayuntamiento la aplicación de la expropiación al miembro moroso, tal y como se regula en el art. 263.3 del RU de Castilla y León, en beneficio de la Junta de Compensación.

A tal efecto será suficiente certificación librada por el Secretario de la Entidad, con el visto bueno de su Presidente, en la que conste el acuerdo de instar la vía de apremio, nombres, apellidos y domicilio del asociado moroso, la cantidad adeudada, concepto por la que se ha devengado y que la misma ha vencido y no ha sido pagada como se determina en el art. 32 apdo. 4.

El Ayuntamiento de Soria requerirá al interesado concediéndole un plazo de diez días para que manifieste lo que estimen conveniente para su derecho o ingrese la cantidad en la Caja de la requirente a disposición de la Junta de Compensación, y transcurrido dicho plazo resolverá lo procedente sobre la prosecución del procedimiento de apremio.

5.-) También podrá la Junta de Compensación instar la expropiación como beneficiaria de los terrenos pertenecientes a los propietarios que, requeridos por plazo no inferior a tres meses, incumplieran las obligaciones y cargas impuestas por la Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento de Gestión Urbanística. En este supuesto, al justiprecio se sumarán las cantidades satisfechas para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse las cuotas ordinarias que hayan sido satisfechas, ni los recargos de mora recaídos

sobre alguna cuota de urbanización, que quedarán a beneficio de la Junta de Compensación.

6.-) La distribución de beneficios y pérdidas se realizará según las siguientes reglas:

a.-) El Consejo Rector formulará una liquidación que someterá a la aprobación definitiva de la Asamblea General de la Junta de Compensación.

b.-) La liquidación comprenderá tanto beneficios o pérdidas, como la participación que corresponda a cada uno de los miembros de la Junta de Compensación.

c.-) La determinación de beneficios y pérdidas se realizará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en las presentes Bases de Actuación.

d.-) La distribución de beneficios y pérdidas se realizará a prorrata entre todos los miembros de la Junta de Compensación adjudicatarios de fincas resultantes o su equivalente en metálico, según el valor de dichas adjudicaciones.

A).-RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y AFECTADOS EN LA U.A. SE-15.03

Propietario nº 1:

INMOBILIARIA M.R. S.A.

N.I.F.: A31220221

Domicilio: C/ "N" nº 6 Centro de Negocios "Las Camaretas", Planta 2ª

Parque Comercial, Urbanización "Las Camaretas"

42190-GOLMAYO (SORIA)-

3.- FINCA APORT.	Nº 3	Parcela 52412-01	Pleno Dominio	100,00 %
-------------------------	-------------	-------------------------	---------------	----------

Propietario nº 2:

Dª MARIA PILAR ANTONIA OBREGÓN

D.N.I.: 21134C

Domicilio: Ronda ELOY SAN VILLA nº 4 1º-J

42003-SORIA-

1.- FINCA APORT.	Nº 1	Parcela 52412-13 Parcial	Pleno Dominio	25,00 %
2.- FINCA APORT.	Nº 2	Parcela 52412-13 Parcial	Pleno Dominio	25,00 %

Representante Propietarios nº 1 y 2

D. MIGUEL LAZARO MONREAL

D.N.I.: 16.807.824-P

Domicilio: C/ "N" nº 6 Centro de Negocios "Las Camaretas", Planta 2ª Parque Comercial,

Urbanización "Las Camaretas"

42190-GOLMAYO (SORIA)-

Propietarios nº3:

D. ÁNGEL RUBIO SEBASTIAN

Cónyuges

D.N.I.: 16.663.406-K

50,00%

Domicilio: Plaza del Olivo nº 2 4º

42001-SORIA-

Dª. CARMEN ELENA GARCIA GARCIA

D.N.I.: 19.940.025-L

50,00%

Domicilio: Plaza del Olivo nº 2 4º

42001-SORIA-

1.- FINCA APORT.	Nº 1	Parcela 52412-13 Parcial	Pleno Dominio Ganancial (1/2)	50,00 %
2.- FINCA APORT.	Nº 2	Parcela 52412-13 Parcial	Pleno Dominio Ganancial (1/2)	50,00 %

Propietario nº4:

D^a. MARIA ANGELES RUBIO GARCIA

D.N.I.: 16.795.437-D

100,00%

Domicilio: Carretera de GALAPAGAR nº 52
28250-TORRELODONES (Madrid)-

1.- FINCA APORT.	Nº 1	Parcela 52412-13 Parcial	Pleno Dominio Privativo (1/16)	6,25 %
2.- FINCA APORT.	Nº 2	Parcela 52412-13 Parcial	Pleno Dominio Privativo (1/16)	6,25 %

Propietario nº5:

D. JOSE MANUEL LAPEÑA CASAMAYOR

D.N.I.: 50.295.119-F

100,00%

Domicilio: Carretera de GALAPAGAR nº 52
28250-TORRELODONES (Madrid)-

1.- FINCA APORT.	Nº 1	Parcela 52412-13 Parcial	Pleno Dominio Privativo (1/16)	6,25 %
2.- FINCA APORT.	Nº 2	Parcela 52412-13 Parcial	Pleno Dominio Privativo (1/16)	6,25 %

Propietario nº6:

D. JAVIER RUIZ RIVERA

D.N.I.: 50.700.792-Y

100 %

Domicilio: Calle CUESTA DE SAN VICENTE nº 36
28008-MADRID-

1.- FINCA APORT.	Nº 1	Parcela 52412-13 Parcial	Pleno Dominio Privativo (1/8)	12,50 %
2.- FINCA APORT.	Nº 2	Parcela 52412-13 Parcial	Pleno Dominio Privativo (1/8)	12,50 %

Representante: Propietarios nº 3, 4, 5 y 6

D^a. MARIA ANGELES RUBIO GARCIA

D.N.I.: 16.795.437-D

Domicilio: Carretera de GALAPAGAR nº 52
28250-TORRELODONES (Madrid)-

Propietario nº 7:

AYUNTAMIENTO DE SORIA

N.I.F: P4227700-D

Domicilio: Plaza Mayor nº 1-
42001-SORIA-

4.- FINCA APORT.	Nº 4	Parcela 52412-12	Pleno Dominio Patrimonial	100,00 %
------------------	------	------------------	------------------------------	----------

Representante: Propietario nº 7

D. LUIS REY DE LAS HERAS

D.N.I.: 9.294.852-T

Domicilio: Plaza Mayor nº 1
42001-SORIA-

Se considera, con la documentación facilitada para la elaboración del presente Proyecto de Actuación, que no existe ningún otro propietario afectado, titular de derecho reales o de arrendamientos sobre las fincas incluidas en la Unidad.

B).-DESCRIPCIÓN DE FINCAS Y UNIDADES DE APROVECHAMIENTO QUE DEBEN HACERSE EFECTIVAS EN LA U.A. SE-15.03

b.1).-Identificación registral y catastral de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación SE-15.03

CONSIDERACIONES GENERALES

Tras una intensa labor de campo, identificación y estudio de las parcelas existentes en la unidad de actuación, con fecha de Febrero de 2012 se realiza informe Topografico suscrito por el Ingniero Técnico en Topografía D. Bruno Vargas Lopez para la comparación de diferentes cartografias de las fincas registrales y fincas catastrales, así como la comprobación y su adecuación a la realidad física existentes.

El sector se encuentra formado por 4 parcelas registrales, correspondientes a 3 parcelas catastrales siendo (2) de ellas agrupadas por pertenecer a los mismos titulares

De los datos obrantes en el Registro de la Propiedad se extrae que además de las fincas de los promotores de la actuación, el Ayuntamiento de Soria es propietaria una parcela con doble matriculación, la relativa a la Parcela Catastral 52412-12, correspondiente a las Fincas Registrales nº4323 del Registro de Soria de 900 m² (inscripción año 1961) y nº 5468 del Registro de Soria de 640 m² (inscripción año 1965)

Con la base de los trabajos anteriores se acuerda el deslinde firmado por los propietarios de suelo del sector, con Fecha de Junio de 2013, en el que se establece la delimitación definitiva del Sector.

En la actualidad, existe una franja de parcela de dominio público (la aludida parcela municipal en la que se integran 118,00 m² de suelo correspondientes parcialmente a la calle Santa Cruz, de acuerdo al art. 238 del RUCyL, ya que además fue adquirida por compraventa, y por tanto de forma onerosa. El resto son todas parcelas de **titularidades con de caracter privado**, pertenecientes una de ellas al Ayuntamiento de Soria que se englobada dentro del patrimonio municipal de suelo.

Por lo tanto la superficie de Fincas susceptibles de Aprovechamiento Lucrativo es de **3.318,00 m²**

DESCRIPCIÓN INIVIDUALIZADA POR FINCAS

En el presente apartado se realiza una clasificación individualizada de los datos registrales, catastrales, con la inclusión de sus titulares y sus coeficientes de participación en las misma de cada una de las 4 fincas incluidas (de manera parcial o total) dentro de la delimitación de Unidad de Actuación. Se han ordenado por el **Nº de Orden**, relativo al presente proyecto, que aparece al izquierda del primer cuadro de identificación de finca,. Además se incluye la numeración correspondiente de este documento **FINCA Nº** situado a la derecha del cuadro, así como su referencia catastral en la parte central.

Nº 1	INFORMACION FINCA APORTADA	REF. CATASTRAL (Parcial junto Finca nº 2) 5241213WM4254S0001JY	FINCA Nº 1
PROPIETARIO	50%	D. ANGEL RUBIO SEBASTIAN D.N.I.: 16.663.406-K Domicilio: Plaza del OLIVO nº 2 -4º 42001-SORIA-	
REPRESENTANTE		Dª. CARMEN ELENA GARCIA GARCIA D.N.I.: 19.940.025-L Domicilio: Plaza del OLIVO nº 2 – 4º 42001-SORIA-	
PROPIETARIO	6,25%	Dª. MARIA ANGELES RUBIO GARCÍA D.N.I.: 16.795.437-D Domicilio: Carretera de GALAPAGAR nº 52 - 28250 –TORRELODONES (Madrid)-	
REPRESENTANTE		Dª. MARIA ANGELES RUBIO GARCÍA D.N.I.: 16.795.437-D Domicilio: Carretera de GALAPAGAR nº 52 - 28250 –TORRELODONES (Madrid)-	
PROPIETARIO	6,25%	D. JOSE MANUEL LAPEÑA CASAMAYOR D.N.I.: 50.295.119-F Domicilio: Carretera de GALAPAGAR nº 52 - 28250 –TORRELODONES (Madrid)-	
REPRESENTANTE		Dª. MARIA ANGELES RUBIO GARCÍA D.N.I.: 16.795.437-D Domicilio: Carretera de GALAPAGAR nº 52 - 28250 –TORRELODONES (Madrid)-	
PROPIETARIO	12,50%	D. JAVIER RUIZ RIVERA D.N.I.: 50.700.792-Y Domicilio: Calle CUESTA DE SAN VICENTE nº 36 - 28008 –MADRID -	
REPRESENTANTE		Dª. MARIA ANGELES RUBIO GARCÍA D.N.I.: 16.795.437-D Domicilio: Carretera de GALAPAGAR nº 52 - 28250 –TORRELODONES (Madrid)-	
PROPIETARIO	25,00%	Dª. MARIA PILAR OBREGÓN ONCINS D.N.I.: 21134-C Domicilio: Ronda ELOY SANZ VILLA nº 4 1º J 42003-SORIA-	
REPRESENTANTE		D. MIGUEL LÁZARO MONREAL D.N.I.: 16.007.824-P Domicilio: C/ "N" nº 6 Centro de Negocios "Las Camaretas", Planta 2ª Parque Comercial, Urbanización "Las Camaretas" 42190-GOLMAYO (SORIA)-	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Descripción TÍTULO:

URBANA: SOLAR, antes huerta Rústica, en la Cuadrilla de la Cruz, a la derecha de la carretera de Navarra, hoy calle san Agustín en Soria. Tiene una superficie de mil setenta y cinco metros cuadrados (1.075 m²). Y linda: Derecha entiendo u Oeste, con finca de esta Hacienda; izquierda o Este, con acequia del antiguo arroyo de la ciudad y otra finca de D. Raimundo Hernandez; Sur o Fondo, finca de D. Raimundo Hernandez Brieua, y frente o Norte, Carretera de Navarra, hoy Calle San Agustín. No consta Referencia Catastral.

Descripción REAL de la APORTACIÓN (Conjunto Parcela nº 2 aportada)

SOLAR de forma irregular, en el término Municipal de Soria al sitio denominado ARROYO DE LA CIUDAD en la Calle San Agustín nº 12 y 14 enclavada en el Sector/U.A. SE-15.03 que linda al NORTE con Calle San Agustín en línea quebrada de tramos rectos de 25,04m, 20,50m, 12,72m y 8,67m, al SUR con parcelas catastrales 52412-04, 06, 07, 08 y 09 en línea quebrada de varios tramos rectos de 1,05m, 10,53m, 11,34m, 10,79m, 0,86m, 7,74m, 4,60m, 23,85m, 8,91m 7,57m y 1,62m, al ESTE con finca nº 3 aportada en línea quebrada , al OESTE con finca nº 4 aportada en línea recta de 21,13 m, que tiene una extensión superficial de **1.657,00 m²**

APORTACIÓN	TOTAL (conjunto con 2)
Porcentaje de suelo sobre el total del Sector/Unidad de Actuación	(37,455 % + 12,485 %) 49,940 %

TÍTULO

Le pertenece a los titulares en cuanto a una mitad indivisa a D. Angel Rubio Sebastian y cónyuge, por compra a RUAR S.A., en escritura autorizada ante Notario de Soria Don José Rodríguez Néstar el día doce de Marzo de 1982 con número de protocolo 455.

En cuanto a una octava parte indivisa a D. Javier Ruiz Rivera parte por compra a Don Angel Arcocha María y a Doña Aranzazu Leizaga Menique, en escritura autorizada ante Notario de Madrid Don Antonio de la Esperanza Rodriguez el día uno de Febrero de 2007 con número de protocolo 536

En cuanto a una diciseisava parte indivisa a D. Maria Angeles Rubio Garcia parte por compra a Don Angel Arcocha María y a Doña Aranzazu Leizaga Menique, en escritura autorizada ante Notario de Madrid Don Antonio de la Esperanza Rodriguez el día uno de Febrero de 2007 con número de protocolo 536

En cuanto a una diciseisava parte indivisa a D. Jose Manuel Lapeña Casamayor parte por compra a Don Angel Arcocha María y a Doña Aranzazu Leizaga Menique, en escritura autorizada ante Notario de Madrid Don Antonio de la Esperanza Rodriguez el día uno de Febrero de 2007 con número de protocolo 536

En cuanto a una cuarta parte indivisa a D^a. MARIA PILAR OBREGÓN ONCINS por adjudicación por liquidación de sociedad conyugal según escritura autorizada en esta capital el día 7 de Febrero de 1994 por el Notario de la misma, Don Luis Felipe Rivas Recio bajo el número XXX de orden de su protocolo

DATOS REGISTRALES

Inscrita en el Registro de la Propiedad N° 1 de Soria en el Tomo 1697, Libro 397, Folio 98, **Finca 2930**. 3^a Inscripción y 6^a

CARGAS

Embargos:

Un embargo a favor del AYUNTAMIENTO DE SORIA para responder de 2.895,62 € de principal y 819,53€ estimadas para costas, intereses y gastos; por el AYUNTAMIENTO DE SORIA. Anotado con la letra B de fecha de 05/04/1988, al folio 184, del tomo 717.

Este embargo grava una cuarta parte indivisa de esta finca que pertenece a Manuel Rodriguez Arcocha y Maria Pilar Antonia de Obregón Oncins. Este embargo ha sido prorrogado cuatro años más por la anotación C de 06/04/92

Un embargo a favor de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO BÉQUER para responder de 14.024,02 € de principal, según los datos seguidos con el número 330/90 en el Juzgado de 1ª Instancia de Soria. Anotado con la letra D de fecha de 15/06/1994, al folio 98, Tomo 1697.

Este embargo grava una cuarta parte indivisa de la finca de este número que pertenece a Maria Pilar Antonia de Obregón Oncins. Prorrogada por 4 años más por la anotación letra E con fecha de 13/7/1998.

Afecciones Fiscales

CUANTÍA DEL DERECHO DE LOS TITULARES en este proyecto de actuación

En aplicación del criterio de Valoración establecido en la Base RP-5 se valora provisionalmente en conjunto con finca nº2 en **556.145.17 €**

Nº 2	INFORMACION FINCA APORTADA	REF. CATASTRAL (Parcial junto Finca nº 1) 5241213WM4254S0001JY	FINCA Nº 2
------	----------------------------	--	------------

PROPIETARIO	50,00%	D. ANGEL RUBIO SEBASTIAN D.N.I.: 16.663.406-K Domicilio: Plaza del OLIVO nº 2-4º 42001-SORIA-
		Dª. CARMEN ELENA GARCIA GARCIA D.N.I.: 19.940.025-L Domicilio: Plaza del OLIVO nº 2 -4º 42001-SORIA-
REPRESENTANTE		Dª. MARIA ANGELES RUBIO GARCIA D.N.I.: 16.795.437-D Domicilio: Carretera de GALAPAGAR nº 52 - 28250 -TORRELODONES (Madrid)-

PROPIETARIO	6,25%	Dª. MARIA ANGELES RUBIO GARCIA D.N.I.: 16.795.437-D Domicilio: Carretera de GALAPAGAR nº 52 - 28250 -TORRELODONES (Madrid)-
REPRESENTANTE		Dª. MARIA ANGELES RUBIO GARCIA D.N.I.: 16.795.437-D Domicilio: Carretera de GALAPAGAR nº 52 - 28250 -TORRELODONES (Madrid)-

PROPIETARIO	6,25%	D. JOSE MANUEL LAPENA CASAMAYOR D.N.I.: 50.295.119-F Domicilio: Carretera de GALAPAGAR nº 52 - 28250 -TORRELODONES (Madrid)-
REPRESENTANTE		Dª. MARIA ANGELES RUBIO GARCIA D.N.I.: 16.795.437-D Domicilio: Carretera de GALAPAGAR nº 52 - 28250 -TORRELODONES (Madrid)-

PROPIETARIO	12,50%	D. JAVIER RUIZ RIVERA D.N.I.: 50.700.792-Y Domicilio: Calle CUESTA DE SAN VICENTE nº 36 - 28008 -MADRID -
REPRESENTANTE		Dª. MARIA ANGELES RUBIO GARCIA D.N.I.: 16.795.437-D Domicilio: Carretera de GALAPAGAR nº 52 - 28250 -TORRELODONES (Madrid)-

PROPIETARIO	25,00%	Dª. MARIA PILAR OBREGÓN ONCINS D.N.I.: 21134-C Domicilio: Ronda ELOY SANZ VILLA nº 4 1º J 42003-SORIA-
REPRESENTANTE		D. MIGUEL LÁZARO MONREAL D.N.I.: 16.007.824-P Domicilio: C/ "N" nº 6 Centro de Negocios "Las Camaretas", Planta 2ª Parque Comercial, Urbanización "Las Camaretas" 42190-GOLMAYO (SORIA)-

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Descripción TÍTULO:

URBANA: SOLAR, antes huerta Rústica, en el término de Soria, al sitio denominado "Arroyo de la ciudad", bajada del Puente y al Sur de la carretera de Taracena a Francia, hoy denominada Calle San Agustín. Tiene una superficie de trescientos cincuenta metros cuadrados (350,00 m²). Y linda: por la derecha entrando U Oeste con finca que se segregó de esta, propiedad del Ayuntamiento de Soria; por la izquierda o Este, con finca de esta misma propiedad; por el fondo o Sur con Arroyo o Barranco de la ciudad, y al frente o Norte, con calle San Agustín.

Descripción REAL de la APORTACIÓN (Conjunto Parcela nº 1 aportada)

SOLAR de forma irregular, en el término Municipal de Soria al sitio denominado ARROYO DE LA CIUDAD en la Calle San Agustín nº 12 y 14 enclavada en el Sector/U.A. SE-15.03 que linda al NORTE con Calle San Agustín en línea quebrada de tramos rectos de 25,04m, 20,50m, 12,72m y 8,67m, al SUR con parcelas catastrales 52412-04, 06, 07, 08 y 09 en línea quebrada de varios tramos rectos de 1,05m, 10,53m, 11,34m, 10,79m, 0,86m, 7,74m, 4,60m, 23,85m, 8,91m 7,57m y 1,62m, al ESTE con finca nº 3 aportada en línea quebrada, al OESTE con finca nº 4 aportada en línea recta de 21,13 m, que tiene una extensión superficial de **1.657,00 m²**

APORTACIÓN	TOTAL (conjunto con 1)
Porcentaje de suelo sobre el total del Sctor/Unidad de Actuación	(37.455 %+ 12.485 %) 49,940 %

TÍTULO

Le pertenece a los titulares en cuanto a una mitad indivisa a D. Angel Rubio Sebastian y cónyuge, por compra a RUAR S.A., en escritura autorizada ante Notario de Soria Don José Rodríguez Néstar el día doce de Marzo de 1982 con número de protocolo 455.

En cuanto a una octava parte indivisa a D. Javier Ruiz Rivera parte por compra a Don Angel Arcocha María y a Doña Aranzazu Leizaga Menique, en escritura autorizada ante Notario de Madrid Don Antonio de la Esperanza Rodriguez el día uno de Febrero de 2007 con número de protocolo 536

En cuanto a una diciseisava parte indivisa a D. Maria Angeles Rubio Garcia parte por compra a Don Angel Arcocha María y a Doña Aranzazu Leizaga Menique, en escritura autorizada ante Notario de Madrid Don Antonio de la Esperanza Rodriguez el día uno de Febrero de 2007 con número de protocolo 536

En cuanto a una diciseisava parte indivisa a D. Jose Manuel Lapeña Casamayor parte por compra a Don Angel Arcocha María y a Doña Aranzazu Leizaga Menique, en escritura autorizada ante Notario de Madrid Don Antonio de la Esperanza Rodriguez el día uno de Febrero de 2007 con número de protocolo 536

En cuanto a una cuarta parte indivisa a D^a. MARIA PILAR OBREGÓN ONCINS por adjudicación por liquidación de sociedad conyugal según escritura autorizada en esta capital el día 7 de Febrero de 1994 por el Notario de la misma, Don Luis Felipe Rivas Recio bajo el número XXX de orden de su protocolo

DATOS REGISTRALES

Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 1 de Soria en el Tomo 1541, Libro 297, Folio 100, **Finca 2929. 3ª Inscripción**

CARGAS

Un embargo a favor del AYUNTAMIENTO DE SORIA para responder de 2.895,62 € de principal y 819,53€ estimadas para costas, intereses y gastos; por el AYUNTAMIENTO DE SORIA. Anotado con la letra B de fecha de 05/04/1988, al folio 182, del tomo 717.

Este embargo grava una cuarta parte indivisa de esta finca que pertenece a Manuel Rodriguez Arcocha y Maria Pilar Antonia de Obregón Oncins. Este embargo ha sido prorrogado cuatro años más por la anotación C de 06/04/92

Un embargo a favor de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO BÉQUER para responder de 14.024,02 € de principal, según los datos seguidos con el número 330/90 en el Juzgado de 1ª Instancia de Soria. Anotado con la letra D de fecha de 15/06/1994, al folio 100, Tomo 1541.

Este embargo grava una cuarta parte indivisa de la finca de este número que pertenece a Maria Pilar Antonia de Obregón Oncins. Prorrogada por 4 años más por la anotación letra E con fecha de 13/7/1998.

CUANTÍA DEL DERECHO DEL TITULAR en este proyecto de actuación

En aplicación del criterio de Valoración establecido en la Base RP-5 se valora provisionalmente en conjunto con finca nº1 en **556.145.17 €**

Nº 3	INFORMACION FINCA APORTADA	REF. CATASTRAL 5241201WM4254S0001TY	FINCA Nº 3
------	----------------------------	--	------------

PROPIETARIO	INMOBILIARIA M.R. S.A. N.I.F.: A31220221 Domicilio: C/ "N" nº 6 Centro de Negocios "Las Camaretas", Planta 2ª Parque Comercial, Urbanización "Las Camaretas" 42190-GOLMAYO (SORIA)-
REPRESENTANTE	D. MIGUEL LÁZARO MONREAL D.N.I.: 16.007.824-P Domicilio: C/ "N" nº 6 Centro de Negocios "Las Camaretas", Planta 2ª Parque Comercial, Urbanización "Las Camaretas" 42190-GOLMAYO (SORIA)-

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA
Descripción TÍTULO: URBANA- Parcela de terreno, antes huerto, sita en Soria, donde dicen San Pelegrín, hoy CALLE SAN AGUSTÍN nº 16. Tiene una superficie de mil doscientos doce metros cuadrados, (1.212 m ²) Y linda: Este Travesía de San Pelegrín, Norte Calle San Agustín; Sur, casa de Don Simón Marco y otros y Oeste, finca de Francisco Hernandez. Referencia Catastral 5241201WM4254S0001TY
Descripción REAL de la APORTACIÓN FINCA de forma irregular, en el término Municipal de Soria en la Calle San Agustín nº 16 enclavada en el Sector/U.A. SE-15.03 que linda al NORTE con la Calle San Agustín en línea quebrada de varios tramos 18,31m, 11,11m, 25,49 y chaflan dando vuelta con la Travesía de San Pelegrín en línea recta de 3,58m, al ESTE con Travesía de Pelegrín en línea recta de 26,03m, al SUR con parcela 52412-02, 03 y 04 en línea quebrada de varios tramos de 23,10m, 3,38m, 2,93m, 10,05m, 18,03m, al OESTE con Parcela nº3 (54412-12) de esta U.A. en línea quebrada del talud. La parcela tiene una extensión superficial de 1.065,00 m²

APORTACIÓN	PARCIAL
Porcentaje de suelo sobre el total del Sector/Unidad de Actuación	32,098 %

TÍTULO
Le pertenece al titular por compra a los Hermanos Martínez Escolar en escritura autorizada ante Notario de Soria Don Jose manuel Beneitez Bernabé el día veintinueve de Julio de 2011 con el número de protocolo 1400.

DATOS REGISTRALES
Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 1 de Soria en el Tomo 2253, Libro 717, Folio 190, Finca 2921 . Pendiente de Inscripción (5ª Inscripción)

CARGAS
Libre de cargas y gravámenes a excepción de las Afecciones Fiscales

CUANTÍA DEL DERECHO DEL TITULAR en este proyecto de actuación
En aplicación del criterio de Valoración establecido en la Base RP-5 se valora provisionalmente en 357.449,98 €

Nº 4	INFORMACIÓN FINCA APORTADA	REF. CATASTRAL 5241212WM4254S0001IY	FINCA Nº 4
------	----------------------------	--	------------

PROPIETARIO	AYUNTAMIENTO DE SORIA N.I.F:P4227700D Domicilio: Plaza Mayor nº 1- 42001-SORIA-
REPRESENTANTE	D. LUIS REY DE LAS HERAS D.N.I.: 9.294.852-T Domicilio: Plaza Mayor nº 1 42001-SORIA-

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA
Descripción TÍTULO: Trozo de huerta sito en Soria, en la Calle Obispo Agustín, Carretera del Puente, de forma poligonal. Tiene una superficie de novecientos metros cuadrados. Linda: Norte, en recta de treinta metros, con calle Obispo Agustín; Este, en recta normal a la anterior, resto de la finca de donde se segregó, propiedad del vendedor; Sur, en línea quebrada de dos tramos con finca propiedad de Don Bonifacio Buberós, arroyo o barranco de la ciudad en medio; y Oeste, en recta normal al lindero Norte, con finca propiedad del Ayuntamiento de Soria, antes de Fé Hernandez
Descripción REAL de la APORTACIÓN FINCA de forma sensiblemente cuadrada, en el término Municipal de Soria en la Calle Santa Cruz nº 12 enclavada en el Sector/U.A. SE-15.03 que linda al NORTE con la Calle San Agustín en línea de 21,75m más 5,24m de la calle Santa Cruz, al SUR con parcela 52412-11 en línea recta de 22,08 m, al ESTE con Parcela nº2 (54412-12) de este U.A. en línea recta de 21,13 m y al OESTE con Calle Santa Cruz en línea recta de 22,63 m que tiene una extensión superficial de 596,00 m² , de los que 118,00 m² se integran de la Calle Santa Cruz

APORTACIÓN	PARCIAL
Porcentaje de suelo sobre el total de la Unidad de Actuación	17,963 %

TÍTULO
Le pertenece al titular por compraventa y segregación, a D. Francisco Hernandez Hernandez en escritura autorizada ante Notario de Soria Don Luis Gonzales-Barosa Mato el día 16 de Noviembre de 1960 con el número de protocolo 277 .

DATOS REGISTRALES
Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 1 de Soria en el Tomo 757, Libro 62, Folio 122, Finca 4323. 1ª Inscripción,

CARGAS
Libre de cargas y gravámenes y sin arrendatarios u ocupantes.

CUANTÍA DEL DERECHO DEL TITULAR en este proyecto de actuación
En aplicación del criterio de Valoración establecido en la Base RP-5 se valora en 200.037,73 €

b.2).-Unidades de aprovechamiento que deben hacerse efectivas en el Sector/U.A. SE-15.03

No existen Unidades de Aprovechamiento exteriores al Sector/Unidad de Actuación SE-15.03.

C).-DESCRIPCIÓN y VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES, PLANTACIONES Y OBRAS EN EL SECTOR/U.A. SE-15.03.

A tenor de lo preceptuado en el art. 249 c), del RUCyL se procede a la descripción y valoración de las edificaciones que por ser incompatibles con el planeamiento no pueden conservarse, de conformidad con lo establecido en la Base RP-7, cuyo importe se satisfará a los titulares interesados con cargo al proyecto de actuación, en concepto de gastos de urbanización.

Existe un vallado o cerramiento de solar con bloques de hormigón aproximadamente unos 22,00 ml en el frente de la Calle Santa Cruz en Parcela Aportada nº4 del Ayuntamiento de Soria. Al ser adjudicatario el mismo titular de la finca de origen y de la finca de reemplazo, y no siendo necesario el derribo de la misma, no se procede a su valoración.

No existen otras plantaciones ni instalaciones ni construcciones en el interior de la Unidad de Actuación, por lo que no procede su valoración.

.D).-DESCRIPCIÓN DE LAS CARGAS Y DERECHOS INSCRITOS

A tenor de lo preceptuado en el art. 249 d), del RUCyL se procede a la descripción y valoración de los arrendamiento que por ser incompatibles con el planeamiento no pueden conservarse, de conformidad con lo establecido en la Base RP-6, cuyo importe se satisfará a los titulares interesados con cargo al proyecto de actuación, en concepto de gastos de urbanización.

Existen dos embargos a favor del AYUNTAMIENTO DE SORIA y COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO BÉQUER, en la parte del proindiviso de la Parcelas Aportadas nº 1 y nº 2 de la que es titular Maria Pilar Antonia de Obregón Oncins.

No existen más cargas, y por tanto, ni compatibles ni incompatibles con el planeamiento

E).-DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES DE LA REPARCELACIÓN

A continuación se describen la totalidad (6) de las fincas resultantes de la ordenación detallada que el planeamiento de desarrollo prevé para el ámbito del Sector/Unidad de Actuación UA SE-15.03 "Calle San Agustín" del PGOU de Soria.

PARCELA RESULTANTE N° 1	"C" Vivienda Unifamiliar Libre
--------------------------------	---------------------------------------

FINCA ANTIGUA APORTADA QUE LA CONFORMA: Parcialmente Finca nº 2 y Total nº 3
--

PROPIETARIO 100% en Pleno Dominio	71,994%	INMOBILIARIA M.R. S.A. N.I.F.: A31220221 Domicilio: C/ "N" nº 6 Centro de Negocios "Las Camaretas", Planta 2ª Parque Comercial, Urbanización "Las Camaretas" 42190-GOLMAYO (SORIA)-
REPRESENTANTE		D. MIGUEL LÁZARO MONREAL D.N.I.: 16.007.824-P Domicilio: C/ "N" nº 6 Centro de Negocios "Las Camaretas", Planta 2ª Parque Comercial, Urbanización "Las Camaretas" 42190-GOLMAYO (SORIA)-

PROPIETARIO 100% en Pleno Dominio	28,006%	Dª. MARIA PILAR OBREGON ONCINS N.I.F.: A31220221 Domicilio: Ronda ELOY SANZ VILLA nº 4 1º F 42003-SORIA-
REPRESENTANTE		D. MIGUEL LÁZARO MONREAL D.N.I.: 16.007.824-P Domicilio: C/ "N" nº 6 Centro de Negocios "Las Camaretas", Planta 2ª Parque Comercial, Urbanización "Las Camaretas" 42190-GOLMAYO (SORIA)-

DATOS DE LA PARCELA	Cuota de Participación	44,583 %
----------------------------	------------------------	-----------------

DESCRIPCIÓN Y LINDEROS	Parcela en el término municipal de Soria de forma irregular, sita en la Calle san Agustín, Parcela Resultante nº1 dentro del Estudio de Detalle del Sector SE-15.03 del P.G.O.U. de Soria, con una superficie neta de novecientos cuarenta y tres metros cuadrados y sesenta y dos centímetros cuadrados (943,62 m²). Linda: Norte con la Calle san Agustín en línea quebrada de tramos de rectos de 23,35m y 35,00m; al Sur con parcelas catastrales 52412-02, 03 y 04 en línea quebrada de 7,57m, 3,00m, 16,65m, 10,05m, 2,93m 3,38m, 22,97m y 0,17m chaflan; al Este con frente a la Travesía de San Pelegrín en línea recta de 24,93m; y al Oeste con Parcela Resultante Nº 2 en línea recta de 10,62m. VALOR: 559.466,14.- Euros.
DATOS URBANÍSTICOS	Uso global: Residencial Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar RU Edificabilidad: 839.23 m² Nº Viviendas Máximo: 8 La Edificación se registrá por la aplicación de la ORDENANZA EDIFICACIÓN DEL E.D. SE-15.03
CARGAS	Libre de cargas y gravámenes excepto de las Afecciones Fiscales , y las afectadas al pago de gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la compensación como carga real. Estas anotaciones se anularán con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo demostrando que los titulares de de la parcela han satisfecho los mencionados gastos en la proporción que les corresponde , del 44,583 % sobre el 100 % del total y se fija provisionalmente en 62.984,59 €, sin perjuicio de la liquidación definitiva que proceda una vez realizada la actividad urbanizadora.
INSCRIPCIÓN	Se inscribirá en el Registro de la Propiedad como finca nueva e independiente, en virtud de este Proyecto de Actuación.
CAUSA DE	Por SUBROGACIÓN REAL Finca 3, Finca 1 Parcial y Finca 2 Parcial

ADJUDICACIÓN	
PARCELA RESULTANTE N° 2	"B" Vivienda Unifamiliar Libre

FINCA ANTIGUA APORTADA QUE LA CONFORMA:	Parcialmente Finca nº 1 y nº 2
--	---------------------------------------

PROPIETARIO 2/3 en Pleno Dominio	66,66%	D. ANGEL RUBIO SEBASTIAN D.N.I.: 16.663.406-K Domicilio: Plaza del OLIVO nº 2 – 4º 42001-SORIA-
		Dª. CARMEN GARCIA GARCIA D.N.I.: 19.940.025-L Domicilio: Plaza del OLIVO nº 2 -4º 42001-SORIA-
REPRESENTANTE		Dª. MARIA ANGELES RUBIO GARCÍA D.N.I.: 16.795.437-D Domicilio: Carretera de GALAPAGAR nº 52 - 28250 –TORRELODONES (Madrid)-

PROPIETARIO 1/12 en Pleno Dominio	8,33%	Dª. MARIA ANGELES RUBIO GARCÍA D.N.I.: 16.795.437-D Domicilio: Carretera de GALAPAGAR nº 52 - 28250 –TORRELODONES (Madrid)-
REPRESENTANTE		Dª. MARIA ANGELES RUBIO GARCÍA D.N.I.: 16.795.437-D Domicilio: Carretera de GALAPAGAR nº 52 - 28250 –TORRELODONES (Madrid)-

PROPIETARIO 1/12 en Pleno Dominio	8,33%	D. JOSE MANUEL LAPEÑA CASAMAYOR D.N.I.: 50.295.119-F Domicilio: Carretera de GALAPAGAR nº 52 - 28250 –TORRELODONES (Madrid)-
REPRESENTANTE		Dª. MARIA ANGELES RUBIO GARCÍA D.N.I.: 16.795.437-D Domicilio: Carretera de GALAPAGAR nº 52 - 28250 –TORRELODONES (Madrid)-

PROPIETARIO 1/6 en Pleno Dominio	16,66%	D. JAVIER RUIZ RIVERA D.N.I.: 50.700.792-Y Domicilio: Calle CUESTA DE SAN VICENTE nº 36 - 28008 –MADRID -
REPRESENTANTE		Dª. MARIA ANGELES RUBIO GARCÍA D.N.I.: 16.795.437-D Domicilio: Carretera de GALAPAGAR nº 52 - 28250 –TORRELODONES (Madrid)-

DATOS DE LA PARCELA	Cuota de Participación	37,455 %
----------------------------	------------------------	-----------------

DESCRIPCIÓN Y LINDEROS	Parcela en el término municipal de Soria de forma irregular, sita en la Calle San Agustín, Parcela Resultante nº 2 dentro del Estudio de Detalle del Sector SE-15.03 del P.G.O.U. de Soria, con una superficie neta de ochocientos sesenta metros cuadrados y seis centímetros cuadrados (860,06 m².). Linda: Norte con la Calle san Agustín en línea quebrada de tramos de rectos de 32,54m y 12,50m ; al Sur con parcelas catastrales 52412-05, 06, 07 y 08 en línea quebrada de 6,79m, 0,82m, 12,34m, 23,85m; al Este en línea quebrada de dos tramos rectos, uno con Parcela Resultante N° 1 en línea recta de 10,62m y el otro con la parcela catastral 52412-04 en línea recta de 8,91m.; y al Oeste con Parcela resultante nº 3 en línea recta de 23,07m
-------------------------------	--

	VALOR: 470.024,43.- Euros.
DATOS URBANÍSTICOS	Uso global: Residencial Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar RU Edificabilidad: 705.06 M² Nº Viviendas Máximo: 6 La Edificación se registrará por la aplicación de la ORDENANZA EDIFICACIÓN DEL E.D. SE-15.03
CARGAS	Libre de cargas y gravámenes excepto de las Afecciones Fiscales , y las afectadas al pago de gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la compensación como carga real. Estas anotaciones se anularán con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo demostrando que los titulares de de la parcela han satisfecho los mencionados gastos en la proporción que les corresponde , del 37,455 % sobre el 100 % del total y se fija provisionalmente en 52.914,72 €. , sin perjuicio de la liquidación definitiva que proceda una vez realizada la actividad urbanizadora.
INSCRIPCIÓN	Se inscribirá en el Registro de la Propiedad como finca nueva e independiente, en virtud de este Proyecto de Actuación.
CAUSA DE ADJUDICACIÓN	Por SUBROGACIÓN REAL Fincas 1 Parcial y Finca 2 Parcial

PARCELA RESULTANTE Nº 3	EQP
--------------------------------	------------

FINCA ANTIGUA APORTADA QUE LA CONFORMA:	Parcialmente finca Nº 2 y 4
---	-----------------------------

PROPIETARIO 100% en Pleno Dominio	100,00%	AYUNTAMIENTO DE SORIA N.I.F:P4227700D Domicilio: Plaza Mayor nº 1- 42001-SORIA-
REPRESENTANTE		D. LUIS REY DE LAS HERAS D.N.I.: 9.294.852-T Domicilio: Plaza Mayor nº 1 42001-SORIA-

DATOS DE LA PARCELA	Cuota de Participación	0,00 %
----------------------------	------------------------	---------------

DESCRIPCIÓN Y LINDEROS	Parcela en el término municipal de Soria de forma irregular, sita en la Calle San Agustín, <u>Parcela Resultante nº 3</u> dentro del Estudio de Detalle del Sector SE-15.03 del P.G.O.U. de Soria, con una superficie neta de seiscientos treinta y cuatro metros cuadrados y treinta y un centímetros cuadrados (634,31 m ²). Linda: Norte con la Calle san Agustín en línea recta de 27,84m; al Sur con parcelas catastrales 52412-09, 10 y 11 en línea quebrada de 4,00m, 0,48m, 11,34m, 10,53m y 9,08m; al Este Parcela Resultante Nº 2 en línea recta de 23,07m; y al Oeste con Parcela resultante nº 4 en línea recta de 18,52m VALOR: 0,00.- Euros.
DATOS URBANÍSTICOS	Uso global: Equipamiento Uso pormenorizado: A determinar por Ayuntamiento Edificabilidad: 634,31 M². La Norma Zonal de aplicación es 7 EQUIPAMIENTO del PGOU
CARGAS	Libre de cargas y gravámenes, y conforme a ley, libre de las afectadas al pago de gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la compensación.
INSCRIPCIÓN	Se inscribirá en el Registro de la Propiedad como finca nueva e independiente, en virtud de este Proyecto de Actuación con carácter de Dominio Público
CAUSA DE ADJUDICACIÓN	Por CESIÓN OBLIGATORIA

PARCELA RESULTANTE N° 4	'A' Vivienda Colectiva Protegida
--------------------------------	---

FINCA ANTIGUA APORTADA QUE LA CONFORMA:	Parcialmente finca n° 4
--	--------------------------------

PROPIETARIO 100,00% en Pleno Dominio	100,00%	AYUNTAMIENTO DE SORIA N.I.F:P4227700D Domicilio: Plaza Mayor n° 1- 42001-SORIA-
REPRESENTANTE		D. LUIS REY DE LAS HERAS D.N.I.: 9.294.852-T Domicilio: Plaza Mayor n° 1 42001-SORIA-

DATOS DE LA PARCELA	Cuota de Participación	17,963 %
----------------------------	-------------------------------	-----------------

DESCRIPCIÓN Y LINDEROS	Parcela en el término municipal de Soria de forma sensiblemente rectangular, sita en la Calle San Agustín c/v al Calle Santa Cruz <u>Parcela Resultante n° 4</u> , dentro del Estudio de Detalle del Sector SE-15.03 del P.G.O.U. de Soria, con una superficie neta de doscientos sesenta y seis metros cuadrados y sesenta y seis centímetros cuadrados (266,66m ²). Linda: Norte con la Calle san Agustín en línea recta de 14,00m, al Este con la Parcela Resultante n° 3 en línea recta de 18,52m ; al Sur con Parcela catastral 52412-11 en línea recta de 14,05m y al Oeste con la Calle santa Cruz en línea recta de 19,57m. VALOR: 364.853,26.- Euros.(V. parc. propietario + V. parc 10 %)	
DATOS URBANÍSTICOS	Uso global: Residencial Uso pormenorizado: Vivienda Colectiva Protegido Edificabilidad: 657,38 m² (VPP) N° Viviendas Máximo: 6 La Edificación se regirá por la aplicación de la ORDENANZA EDIFICACIÓN DEL E.D. SE-15.03	
CARGAS	Libre de cargas y gravámenes, y conforme a ley, libre de la afición al pago de gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la compensación, de acuerdo con el art.43 del RUCyL en cuanto al 38.22 % de la finca. En cuanto al 61,78 % restante, Libre de cargas y gravámenes excepto de las Afecciones Fiscales, y las afectadas al pago de gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la compensación como carga real. Estas anotaciones se anularán con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo demostrando que los titulares de de la parcela han satisfecho los mencionados gastos en la proporción que les corresponde , del 17,963 % sobre el 100 % del total y se fija provisionalmente en 25.376,92 €. , sin perjuicio de la liquidación definitiva que proceda una vez realizada la actividad urbanizadora.	
INSCRIPCIÓN	Se inscribirá en el Registro de la Propiedad como finca nueva e independiente, en virtud de este Proyecto de Actuación con carácter Patrimonial	
CAUSA DE ADJUDICACIÓN	Por CESIÓN OBLIGATORIA al Ayuntamiento de Soria	38.22 %
	Por SUBROGACIÓN REAL Finca 4	61.78 %

PARCELA RESULTANTE Nº 5	SGV-15.03
--------------------------------	------------------

FINCA ANTIGUA APORTADA QUE LA CONFORMA:	Parcialmente finca Nº 1, 2, 3 y 4
---	-----------------------------------

PROPIETARIO 100,00% en Pleno Dominio	100,00%	AYUNTAMIENTO DE SORIA N.I.F:P4227700D Domicilio: Plaza Mayor nº 1- 42001-SORIA-
REPRESENTANTE		D. LUIS REY DE LAS HERAS D.N.I.: 9.294.852-T Domicilio: Plaza Mayor nº 1 42001-SORIA-

DATOS DE LA PARCELA	Cuota de Participación	0,00 %
----------------------------	------------------------	---------------

DESCRIPCIÓN Y LINDEROS	Parcela o franja de terreno en el término municipal de Soria de forma irregular y corresponde a la superficie ocupada por los viario, ampliación de la Calle San Agustín, <u>Parcela Resultante nº 5</u> del Estudio de Detalle del Sector SE-15.03 del P.G.O.U. de Soria, con una superficie neta de cuatrocientos noventa y cinco metros cuadrados y treinta y cinco centímetros cuadrados (495,35 m ²). Linda: Al Norte, con la calle San Agustín, al Sur con Parcelas Resultantes nº 1, nº 2, nº 3 y nº 4, en línea quebrada, al Oeste con Calle Santa Cruz en línea de 3,00m y al Este con la Travesía de San Pelegrín VALOR: 0,00.- Euros.
DATOS URBANÍSTICOS	Uso global: Sistema Viales públicos. Uso pormenorizado: Red Viaria Edificabilidad: 0,00 m².
CARGAS	Libre de cargas y gravámenes, y conforme a ley, libre de las afectadas al pago de gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la compensación.
INSCRIPCIÓN	Se inscribirá en el Registro de la Propiedad como finca nueva e independiente, en virtud de este Proyecto de Actuación con carácter de Dominio Público
CAUSA DE ADJUDICACIÓN	Por CESIÓN OBLIGATORIA

PARCELA RESULTANTE Nº 6	SLV-15.03
--------------------------------	------------------

FINCA ANTIGUA APORTADA QUE LA CONFORMA:	Parcialmente finca Nº 4
---	-------------------------

PROPIETARIO 100,00% en Pleno Dominio	100,00%	AYUNTAMIENTO DE SORIA N.I.F:P4227700D Domicilio: Plaza Mayor nº 1- 42001-SORIA-
REPRESENTANTE		D. LUIS REY DE LAS HERAS D.N.I.: 9.294.852-T Domicilio: Plaza Mayor nº 1 42001-SORIA-

DATOS DE LA PARCELA	Cuota de Participación	0,00 %
----------------------------	------------------------	---------------

DESCRIPCIÓN Y LINDEROS	Parcela o franja de terreno en el término municipal de Soria de forma rectangular y correspondiente a la superficie ocupada por el viario , de la calle Santa Cruz, <u>Parcela Resultante nº 6</u> del Estudio de Detalle del Sector SE-15.03 del P.G.O.U. de Soria, con una superficie neta de ciento dieciocho metros cuadrados (118,00 m ²). Linda: Al Norte, con la calle San Agustín, al Sur con resto de calle Santa Cruz , en línea, al Oeste con resto Calle Santa Cruz y al Este con la Parcela Resultante nº 4. VALOR: 0,00.- Euros.
DATOS URBANÍSTICOS	Uso global: Sistema Viales públicos. Uso pormenorizado: Red Viaria Edificabilidad: 0,00 m².
CARGAS	Libre de cargas y gravámenes, y conforme a ley, libre de las afectadas al pago de gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la compensación.
INSCRIPCIÓN	Se inscribirá en el Registro de la Propiedad como finca nueva e independiente, en virtud de este Proyecto de Actuación con carácter de Dominio Público
CAUSA DE ADJUDICACIÓN	Por CESIÓN OBLIGATORIA

F).-CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL LA U.A. SE-15.03.(P-9)

f.1.) Concepto.

La cuenta de liquidación provisional contiene la relación numerada de todos los propietarios, -las parcelas inicialmente aportadas-, sus superficies, los porcentajes en % de los derechos inicialmente atribuidos a cada uno de los titulares, derechos de las parcelas, otra más deducido el 10 % del Aprovechamiento atribuido al Ayuntamiento que se incorpora a la relación con esta proporción; se relaciona a continuación los derechos resultantes en metros cuadrados edificables susceptibles de apropiación de cada titular; En la columna siguiente se valoran estos derechos reconocidos a cada propietario por aplicación del valor unitario del suelo sin urbanizar.

Después se relacionan las indemnizaciones, hasta llegar a la columna derechos susceptibles de apropiación definitivos

A continuación se relacionan los usos y los derechos adjudicados en metros cuadrados susceptibles de apropiación a cada uno de los titulares y en la columna siguiente las parcelas adjudicadas, las superficies de las mismas y la superficie edificable sobre ellas y valorándose a continuación aplicando el valor unitario del suelo sin urbanizar.

Se relaciona en la columna siguiente la diferencia entre los derechos reconocidos y los adjudicados y el coeficiente que corresponde sobre el total de la unidad incluido el 10 % del Ayuntamiento de Soria.

A continuación columnamos el reparto del coste de la urbanización entre los adjudicatarios en función del porcentaje de aportación a la unidad, que corresponde a las cuotas de liquidación provisional. En el último grupo la columna siguiente corresponde al valor del suelo adjudicado y la última columna corresponde a la aportación de cada propietario y los votos correspondientes .

Las cantidades a incluir en dicha cuenta son las cantidades evaluadas económicamente por el presente proyecto de actuación de la Unidad de Actuación. De la misma forma, en las fichas correspondientes a cada parcela resultante individualizada, descritas en el apartado 3 del presente proyecto de Actuación, consta la cuota de participación que le corresponde a cada parcela en el conjunto de la actuación, así como la cantidad a que cada una queda afectada. Las cantidades a incluir, desglosadas en la Base U-3 del presente proyecto son las siguientes:

- TOTAL GASTOS EVALUACIÓN ECONÓMICA 141.276,23 Euros
(I.V.A. 21% incluido)

f.2). Cuenta de liquidación provisional.

La cuenta de liquidación provisional es la que a continuación se describirá, aclarando que deberá concretarse en sus resultados a lo largo del proceso de planificación y ejecución urbanística del Sector SE-15.03 para llegar a la cuenta de liquidación definitiva.

En la tabla de la Cuenta de Liquidación Provisional en las dos últimas columnas se detallan los propietarios con el valor del suelo adjudicado a cada uno de ellos y el número de votos que les corresponden en la Junta de Compensación del SE-15.03

f.3). Cuotas de Liquidación provisional.

Como ya se expresó anteriormente, en las fichas correspondientes a cada parcela resultante individualizada, descritas en el presente proyecto de Actuación, consta la cuota de participación que le corresponde a cada parcela en el conjunto de la actuación, así como la cantidad a que cada una queda afectada que se materializa en la columna de reparto de Coste de Urbanización.

f.4). Indemnizaciones. A propietarios, arrendatarios y demás

En la columna indemnizaciones, se cuantifica el titular de las mismas y el valor, que se distribuye entre el resto de parcelas/ propietarios según la columna Reparto de la Cuota de Indemnización.

No existen

f.5). Compensaciones. Por diferencia de Adjudicación.

No se prevé la compensación en metálico por diferencias en la adjudicación, ya que no existe diferencia entre lo susceptible de apropiación y lo adjudicado. Si bien si se propone en el presente Proyecto de Actuación, un ligerísimo reajuste de las edificabilidades y de las parcelas edificables en relación a las establecidas por el Estudio de Detalle SE-15.03, justificado conforme al art. 240 del R.U.C.y L.

f.6). Cuentas de Liquidación individual.

De acuerdo al art 249.c del RUCyL, a continuación se relaciona la Cuenta de Liquidación Individual, en el que se reflejan las adjudicaciones a los titulares de derechos del Sector/Unidad de Actuación SE-15.03.

Se han tenido en cuenta las reglas citadas en dicho artículo, cabe destacar que en la elaboración de la cuenta individual de la Parcela Resultante nº 4 adjudicada al Ayuntamiento, integra y agrupa las adjudicaciones por cesión

obligatoria (10%) y la adjudicación como propietario de terreno, por lo que está afecta parcialmente a la carga de urbanización..

Así las cantidades relacionadas tienen carácter provisional hasta la liquidación definitiva de la presente reparcelación.

Cuadro de Parcelas Resultantes y Adjudicatarios con la Cuenta de Liquidación Provisional relativo a cada parcela

PARCELAS RESULTANTES	COEFICIENTES APORTACIÓN PROPIETARIOS	SUPERFICIE PARCELAS ADJUDICADAS m ²	TITULARES	CUENTA DE LIQUIDACIÓN INDIVIDUAL	CUENTA DE LIQUIDACIÓN POR PARCELA
A	17.9626 %	266,66 m ²	AYTO. DE SORIA (10%) 38.22 % AYTO. DE SORIA 61.78 %	0,00 € 25.376,92 €	25.376,92 €
B	37.4548 %	860,06 m ²	D. ANGEL RUBIO SEBASTIAN 66,66 % D. JAVIER RUIZ RIVERA 16,66 % D. JOSE MANUEL LAPENA CASAMAYOR 8,33% Dª. MARIA ANGELES RUBIO GARCIA 8,33%	35.276,13 € 8.819,29 € 4.409,65 € 4.409,65 €	52.914,72 €
C	44.5821 %	943,62 m ²	INMOBILIARIA M.R. S.A. 74,68% Dª. MARIA PILAR OBREGÓN ONCINS 25,32%	45.346,35 € 17.638,24 €	62.984,59 €
TOTAL	100,00%	2.070,34 m²		141.276.23€	141.276.23€

Cuadro de Parcelas de cesión gratuita al municipio, parcelas de Dominio Público (cesiones obligatorias)

PARCELAS	SUPERFICIE DE PARCELAS M ²	TITULARES	CUENTA DE LIQUIDACIÓN INDIVIDUAL
EQP	634,31 m ²	AYUNTAMIENTO DE SORIA	0,00 €
SGV-15.03	495,35 m ²	AYUNTAMIENTO DE SORIA	0,00 €
SLV-15.03	118,00 m ²	AYUNTAMIENTO DE SORIA	0,00 €
TOTAL	1.247,66 m²		0,00 €

Con los presentes documentos, anexos, planos y datos que lo conforman a juicio del equipo redactor, queda suficientemente definido el del PROYECTO DE ACTUACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN del Sector de SE-15.03 del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

Soria a agosto 2016

El Equipo redactor,

Fdo. Ignacio Cabrerizo Martínez de Baroja Fdo. Maria Ángeles Rubio García

Con los presentes documentos, anexos, planos y datos que lo conforman a juicio del equipo redactor, queda suficientemente definido el del PROYECTO DE ACTUACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN del Sector de SE-15.03 del Plan General de Ordenación Urbana de Soria.

Soria a mayo 2017

El Equipo redactor,

Fdo. Ignacio Cabrerizo Martínez de Baroja Fdo. Maria Ángeles Rubio García