

LOS PROYECTOS DE ACTUACIÓN EN EL URBANISMO DE CASTILLA LEÓN



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

El Proyecto de Actuación responde a las previsiones de gestión y desarrollo contenidas en el PGOU y en el Plan Parcial del Sector. Los propietarios, constituidos en Junta de Compensación, formulan el Proyecto para el desarrollo de la actuación por el sistema de compensación previsto en los artículos 80 y siguientes de la LUCyL y los artículos 259 y siguientes RUCyL. El documento contiene las determinaciones generales requeridas en el artículo 75 LUCyL y 241 RUCyL; y las determinaciones completas sobre urbanización (art 242 y 243 RUCyL) y sobre reparcelación (art 244 a 249 RUCyL).

- **NOTA: Adjuntamos un Proyecto de Actuación en Castilla León que puede servir de referencia en los casos en que interviene una Junta de compensación.**

La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Valladolid ha aprobado inicialmente este miércoles el proyecto de actuación del Sector 53 'Ciudad Jardín San Isidro' del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid, incluido en el Área Homogénea 5 'Páramo de San Isidro', que también incluye el nuevo complejo de talleres de Renfe.

En asuntos del Área de Urbanismo, se ha aprobado el proyecto de actuación de este sector 53 'Ciudad Jardín San Isidro', sólo dos días después de que el Tribunal Supremo haya avalado la legalidad del Área Homogénea 5 'Páramo de San Isidro', en el que se incluye esa zona, al inadmitir el recurso presentado por Ecologistas en Acción contra la aprobación de la modificación del PGOU.

Se trata de la aprobación inicial de este trámite que, como ha explicado el concejal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, Manuel Saravia, se someterá ahora a un periodo de exposición de un mes en el que los interesados pueden presentar alegaciones y, finalmente, debería ser aprobado en Pleno municipal sin necesidad de pasar por órgano alguno de la Junta de Castilla y León.

El concejal de Urbanismo ha recordado que se trata de un trámite que favorecerá la operación del nuevo complejo de Talleres de Renfe, ubicado también en el Área Homogénea 5, ya que a los propietarios de terrenos sobre los que se ha levantado esta infraestructura se les ofrecerán aprovechamientos urbanísticos en suelo residencial y, a cambio, el Ayuntamiento tendrá la titularidad de los terrenos de los talleres para ponerlo a disposición de Renfe.

Todo el conjunto del Área Homogénea suma 158 hectáreas, de las que 70 corresponden a los talleres, 22 son para espacios libres y las 66 hectáreas restantes son las que conforman el plan parcial 'Ciudad Jardín San Isidro', en el que se podrían construir hasta 4.610 viviendas.



NOTA

Adjuntamos un Proyecto de Actuación en Castilla León que puede servir de referencia en los casos en que interviene una Junta de compensación.

PROYECTO DE ACTUACIÓN
PLAN PARCIAL “SURT-2 LAS CANDELAS”



-BENAVENTE-

SEPTIEMBRE – 2010

ÍNDICE

A) MEMORIA Y DETERMINACIONES GENERALES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

- A.I.- Antecedentes.
- A.II.- Justificación de la Actuación y Sistema de Actuación propuesto.
- A.III.- Identificación del urbanizador propuesto.
- A.IV.- Identificación de las características relevantes de la U.A.
(elementos naturales, construcciones, instalaciones, ...)
- A.V.- Identificación registral de las fincas incluidas en la unidad.
- A.VI.- Identificación de los propietarios.
- A.VII.- Garantías que aseguren la ejecución de la actuación.
- A.VIII.- Plazos para la ejecución de la actuación.
- A.IX.- Documentación gráfica.

B) DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE URBANIZACIÓN.

- B.I.- Antecedentes.

C) DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN.

- C.I. - Memoria.
- C.I.1.- Ámbito de actuación.
- C.I.2.- Expropiación de la finca de las propietarias no adheridas a la junta de compensación.
- C.I.3.- Adjudicación de las fincas de resultado.
- C.I.4.- Valoración de las parcelas resultantes.
- C.I.5.- Definición de los derechos de los propietarios y demás afectados por la reparcelación que puedan ser conservadas por resultar conformes con el planeamiento urbanístico.
- C.I.6.- Definición de los derechos de los propietarios de las construcciones, instalaciones, obras de urbanización y plantaciones existentes que no puedan ser conservadas y que han de ser indemnizados.
- C.I.7.- Servidumbres, cargas, derechos reales, arrendamientos y demás derechos sobre las fincas de origen que deban extinguirse por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico.
- C.I.8.- Compensaciones e indemnizaciones que resultan de la reparcelación.
- C.I.9.- Relación de afectados por la reparcelación no citados en el Art. 241.d) RUCyL.
- C.I.10.- Gastos de urbanización.
- C.II.- Descripción de las fincas de origen.
- C.III.- Descripción de las fincas de resultado con aprovechamiento lucrativo.
- C.IV.- Localización de los terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Benavente.

- C.V.- Sistema general viario.
- C.VI.- Costes de urbanización.
- C.VII.- Cuotas de participación.
- C.VIII.- Cuenta de liquidación provisional.
- C.IX.- Correspondencia entre fincas de origen y fincas de resultado.
- C.X.- Documentación gráfica.
- C.XI.- Anexos.
 - Certificación del Secretario acreditativa de la aprobación del Proyecto de Actuación por la Junta de Compensación.
 - Certificación del Secretario acreditativa de la aprobación del documento que incorpora las determinaciones del informe municipal de junio de 2010.
 - Títulos de propiedad de las fincas de origen.
 - Informe bancario sobre la solvencia económica del propietario mayoritario.

A) MEMORIA Y DETERMINACIONES GENERALES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

A.I.- ANTECEDENTES.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Benavente, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Zamora con fecha 19 de marzo de 2007 y publicado en el BOP de Zamora el 17 de mayo siguiente, delimita el Sector de suelo urbanizable delimitado en régimen transitorio denominado “Las Candelas”, (en adelante, SURT-2 “Las Candelas”)

El referido ámbito ya estaba previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 27 de julio de 1989 y publicadas en el BOP de Zamora el 13 de septiembre de 1989.

Al amparo del planeamiento general indicado, Gallega de Distribuidores de Alimentación, S.A., (en adelante, GADISA), instó la tramitación del correspondiente Plan Parcial que establece la ordenación detallada del sector, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Zamora, al amparo de lo establecido en el artículo 54.2.b) en relación con el 55 de la Ley 5/1999 UCyL, con fecha 6 de abril de 2005.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 175.2 del Decreto 22/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL) en relación con el artículo 61.2 de la LUCyL, en el BOCyL nº 235 de 9 de diciembre de 2009 se publicó la memoria vinculante del instrumento aprobado, la normativa urbanística y demás documentación procedente.

Presentada a tramitación municipal la propuesta de Estatutos para la ejecución por el sistema de compensación de la única Unidad de Actuación que conforma el Plan Parcial “Las Candelas”, fueron aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 18 de abril de 2007.

El acuerdo de aprobación inicial de los Estatutos se notificó a todos los propietarios de terrenos en el ámbito, otorgándoles un plazo de audiencia de quince días, de conformidad con lo previsto por el artículo 81 del entonces texto

vigente de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante, LUCyL).

Finalizado el periodo de exposición pública previsto en la normativa de aplicación, sin que se hubiesen presentado alegaciones, y previa la emisión de los informes procedentes por los servicios municipales, la Junta de Gobierno resolvió, con fecha 11 de junio de 2007, aprobar definitivamente la Propuesta de Estatutos de la Junta de Compensación del Plan Parcial "Las Candelas".

Tal y como establece el artículo 81.1.d) LUCyL, el Ayuntamiento de Benavente procedió a la notificación individualizada a los propietarios de terrenos en el ámbito del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos de la Junta de Compensación, y a la publicación del mismo en el B.O.P. de Zamora nº75 de 22 de junio de 2007 y en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento.

Asimismo, habiéndose intentado practicar la notificación a las Sras Gutiérrez Casado –parcela nº2- y no habiendo sido posible efectuarla por los medios habituales, y de conformidad con lo establecido en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común (en adelante LRJ-PAC), se procedió a la notificación edictal del acuerdo mediante su publicación en el B.O.P. de Zamora nº88 de 23 de julio de 2007.

De conformidad con lo previsto en el artículo 81.1.d) LUCyL, publicada la aprobación de los Estatutos, todos los terrenos de la unidad quedarán vinculados a la actuación y sus propietarios obligados a constituir la Junta de Compensación, mediante otorgamiento de escritura pública, antes de un mes desde la publicación.

Transcurridos por tanto los plazos legalmente previstos desde la publicación de la aprobación definitiva de los Estatutos de la Junta de Compensación, previas las notificaciones oportunas, se procedió a la constitución de la Junta de Compensación en escritura pública otorgada ante el Notario de Benavente D. Luis Ramos Torres, el 19 de diciembre de 2007, número 2.979 de su protocolo.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 67.2.b) LUCyL, con fecha 8 de mayo de 2008 se procedió a la aprobación de la escritura de constitución de la Junta de Compensación por el órgano municipal competente, elevando el acuerdo

junto con copia de la escritura de constitución al correspondiente registro de la Administración de la Comunidad Autónoma para su inscripción.

Presentado el presente Proyecto de Actuación a tramitación, los servicios municipales emiten informe de fecha 29 de junio de 2010, en el que requieren a la Junta de Compensación para que aclare o complete determinados aspectos del documento.

El presente Proyecto cumplimenta todas las cuestiones requeridas por los servicios técnicos de ese Ayuntamiento, por lo que sustituye en su integridad al anteriormente presentado.

A.II.- JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO

El presente Proyecto de Actuación responde a las previsiones de gestión y desarrollo contenidas en el PGOU de Benavente y en el Plan Parcial del Sector SURT-2 “Las Candelas”.

Los propietarios, constituidos en Junta de Compensación, formulan el presente Proyecto para el desarrollo de la actuación por el sistema de compensación previsto en los artículos 80 y siguientes de la LUCyL y los artículos 259 y siguientes RUCyL.

El documento contiene las determinaciones generales requeridas en el artículo 75 LUCyL y 241 RUCyL; y las determinaciones completas sobre urbanización (art 242 y 243 RUCyL) y sobre reparcelación (art 244 a 249 RUCyL).

A.III.- IDENTIFICACIÓN DEL URBANIZADOR PROPUESTO

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 241.b) RUCyL, se hace constar que el urbanizador propuesto en el presente Proyecto de Actuación es la “JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL LAS CANDELAS”, domiciliada en La Coruña, calle Costa Rica, nº5, 5º comercial, 15004; representada por su Presidente, GALLEGA DE DISTRIBUIDORES DE ALIMENTACIÓN, S.A, que a su vez está representada por Don Santiago Codesido Barreiro, tal y como resulta de la escritura de constitución de la Junta, autorizada por el Notario de Benavente, Don Luis Ramos Torres, el 19 de diciembre de 2007, número 2.979 de protocolo.

A.IV.- IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS RELEVANTES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN, TALES COMO ELEMENTOS NATURALES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES.

La única Unidad de Actuación que conforma el SURT-2 “Las Candelas”, se sitúa en la zona este del municipio de Benavente, lindando, por el Norte, con el Sector “S-19R” de suelo urbanizable delimitado, según el PGOU de Benavente; por el Sur, con el Sector “S-19R” de suelo urbanizable delimitado; al Este, con el Sistema General de Espacios Libres (EG-S20R); y al Oeste, con la calle Vía del Canal.

El terreno posee una topografía sensiblemente horizontal, con ligera pendiente hacia la zona este del ámbito, no apareciendo elevadas altitudes, oscilando éstas entre los 704,00 y los 708,00 metros sobre el nivel del mar.

En el ámbito existen dos construcciones. La primera de ellas, con una superficie total construida de 108 m², está ubicada en la parcela catastral 8835005TM7583S0001OD.

La segunda, situada en la parcela catastral 8835003TM7583S0001FD, tiene una superficie total construida de 165 m².

Ambas construcciones presentan una estructura de hormigón, cerramiento de ladrillo y cubierta de fibrocemento, encontrándose en un estado de conservación deficiente.

En el epígrafe de este Proyecto referido a la documentación gráfica (A.IX), se incorpora un plano con la localización de estas construcciones y diversas fotografías del ámbito.

Asimismo, se hace constar que según resulta del informe emitido por los Arquitectos D. Alvaro Fernández y Dña. Beatriz Aneiros, la construcción sita en la parcela catastral 8835005TM7583S0001OD, tiene un valor total de 4.064,04.-€, lo que representa un valor por m² construido de 37,63.-€.

En consecuencia, dada la similitud entre ambas edificaciones, en el presente Proyecto se aplica el referido valor unitario al m² de construcción existente en la parcela catastral 8835003TM7583S0001FD, lo que representa que la valoración total de la misma asciende a 6.208,95.-€

A.V.- IDENTIFICACIÓN REGISTRAL DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD.

La Unidad de Actuación que se ejecuta mediante el presente Proyecto está formado por tres fincas de origen cuya identificación registral se indica a continuación.

- Finca de origen nº1, inscrita en el Registro de la Propiedad de Benavente con el número 4.758.
- Finca de origen nº2, inscrita en el Registro de la Propiedad de Benavente con el número 7.237.
- Viario existente. No consta inmatriculado.

A.VI.- IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios de terrenos en el ámbito son:

- GALLEGA DE DISTRIBUIDORES DE ALIMENTACIÓN, S.A, domiciliada en Betanzos, Polígono de Piadela, s/n, 15.300 La Coruña, representada por Don Santiago Codesido Barreiro, con DNI 33.233.396-Y. (Tlf. 981.77.96.00)
- AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE, con CIF número P4902300E. (Tlf. 980.630.445)
- JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL LAS CANDELAS, BENAVENTE, domiciliada en La Coruña, calle Costa Rica, nº5, 5º comercial, 15004. (Tlf. 981.150.488).

A.VII.- GARANTIAS QUE ASEGUREN LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

En el plazo de un mes previsto en el artículo 202.4 RUCyL el urbanizador presentará ante el Ayuntamiento de Benavente la garantía necesaria para asegurar la total ejecución de la actuación urbanística.

No obstante, cumplimentando las indicaciones recogidas en el Informe de los Servicios Municipales de 29/06/2010, se incorpora como anexo a este Proyecto (C.XI), un informe emitido con fecha 10 de septiembre de 2010 por la Directora de la Sucursal de Empresas Coruña de la entidad CAIXANOVA, en el que se indica, para su constancia en el presente Proyecto de Actuación, que

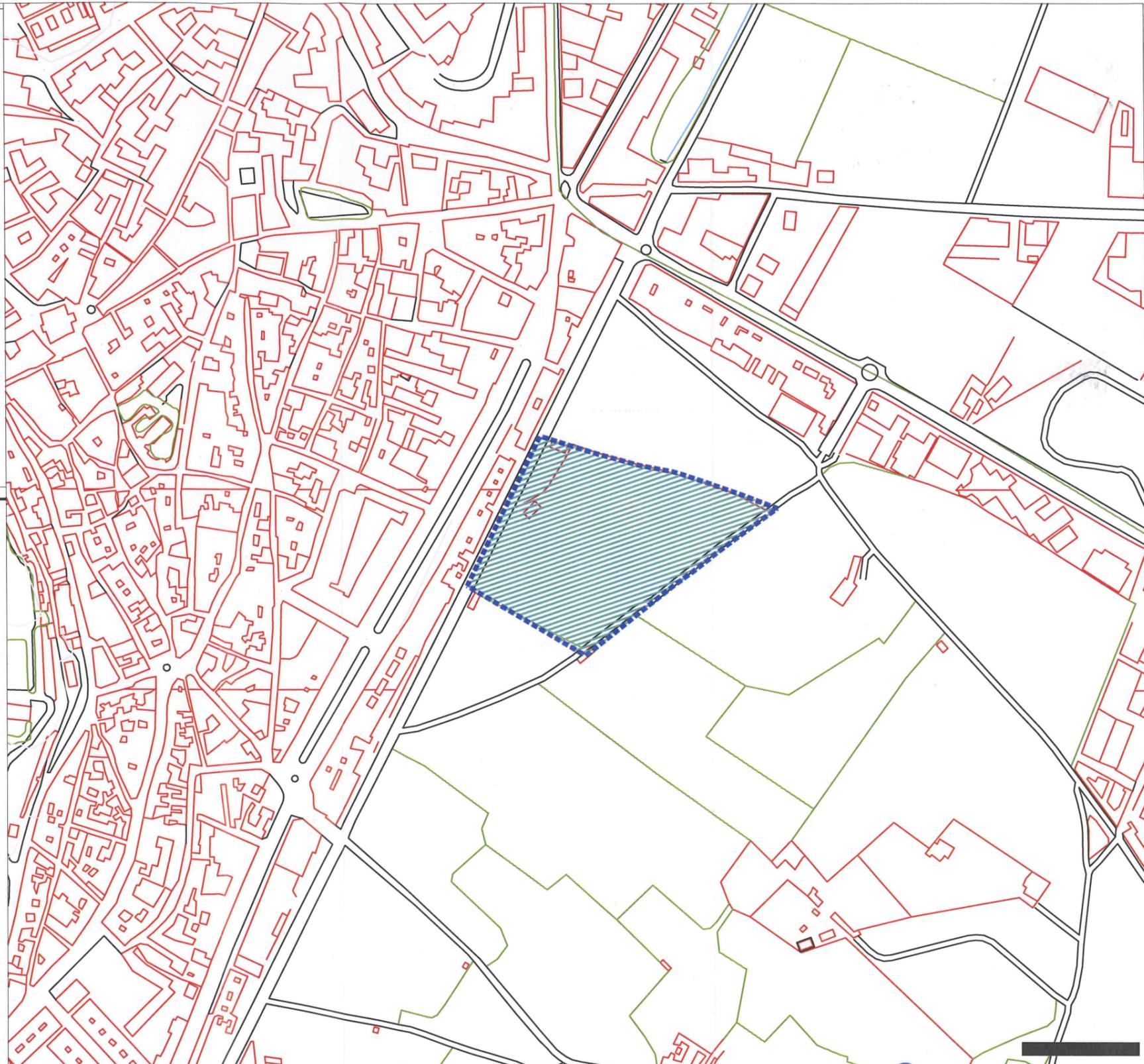
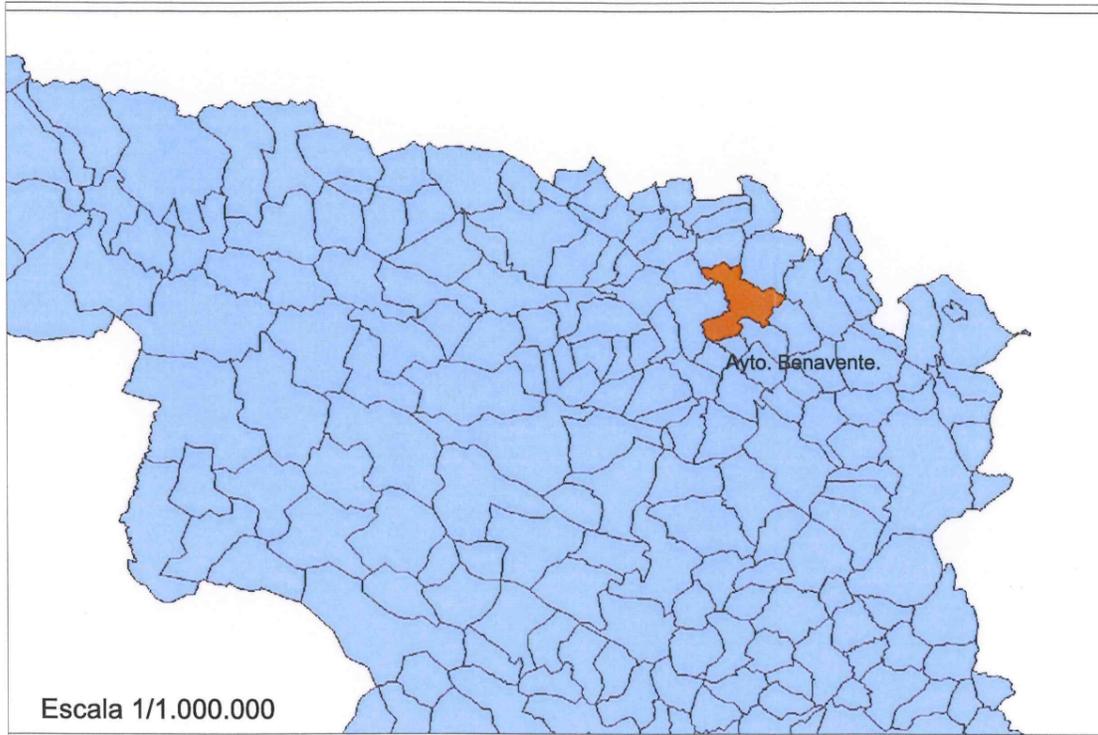
GALLEGA DE DISTRIBUIDORES DE ALIMENTACIÓN, S.A. (GADISA) tiene una “solventia económica buena”.

A.VIII.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Resulta de lo previsto en el Plan de Etapas del Plan Parcial del SURT-2 “Las Candelas” que el plazo para la ejecución de la actuación no podrá exceder de 4 años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, lo que se hace constar al objeto de dar cumplimiento a lo exigido en el artículo 75.3.d) LUCyL.

A.IX.- DOCUMENTACIÓN GRAFICA

Se incorporan a continuación los documentos de información requeridos por el artículo 241.e) RUCyL, entre los que se encuentran los planos de situación y emplazamiento; topográfico; parcelario de origen y planeamiento general vigente. A continuación se incorpora también un plano identificativo de los elementos existentes en el Sector y su respectiva documentación fotográfica.



PROYECTO DE ACTUACIÓN.- SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO "LAS CANDELAS"

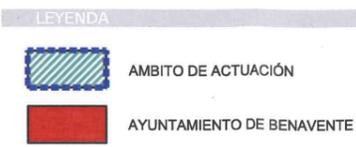
FECHA:
SEP-2010

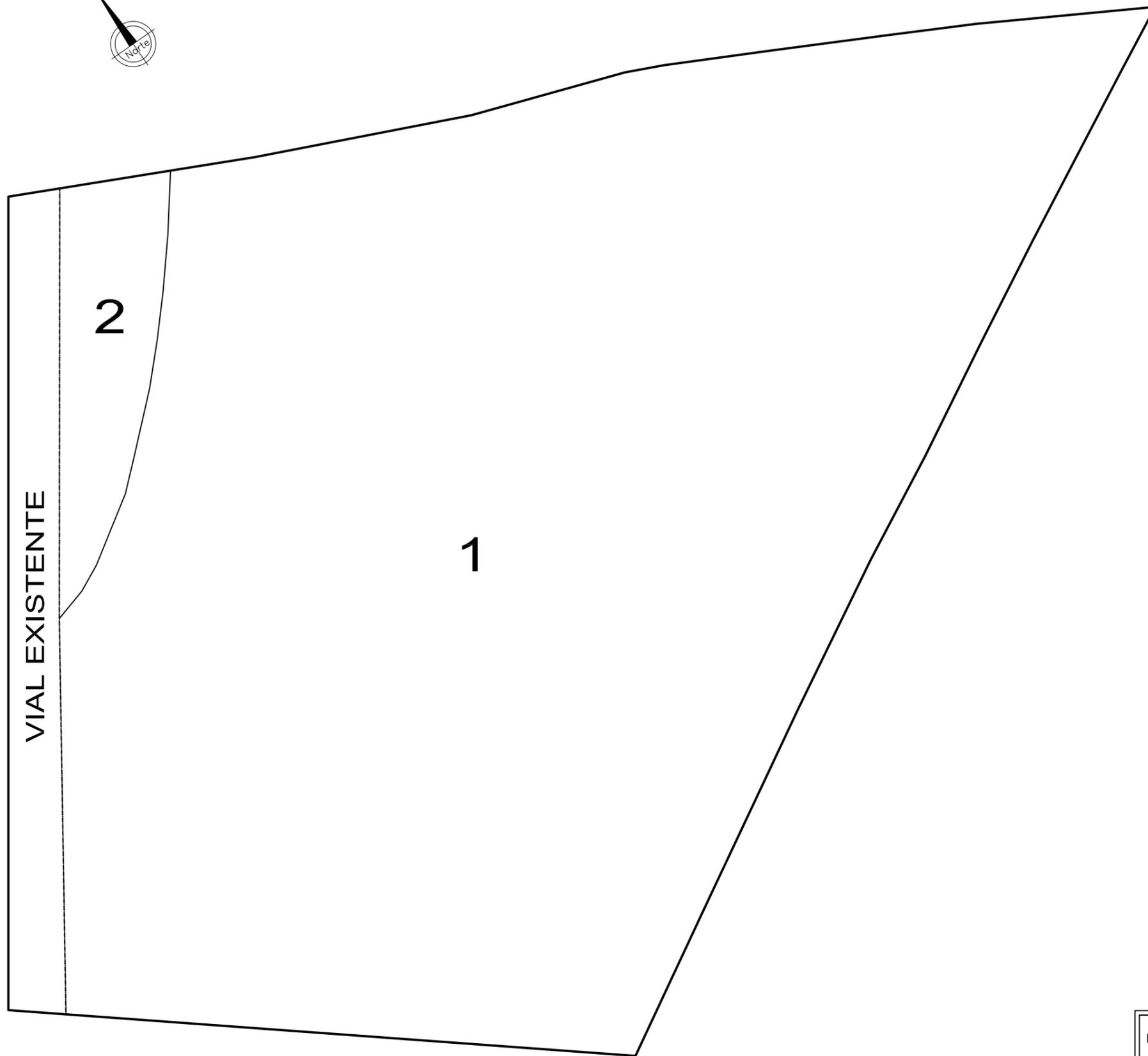
ESCALA:
Varias

PLANO Nº:
01

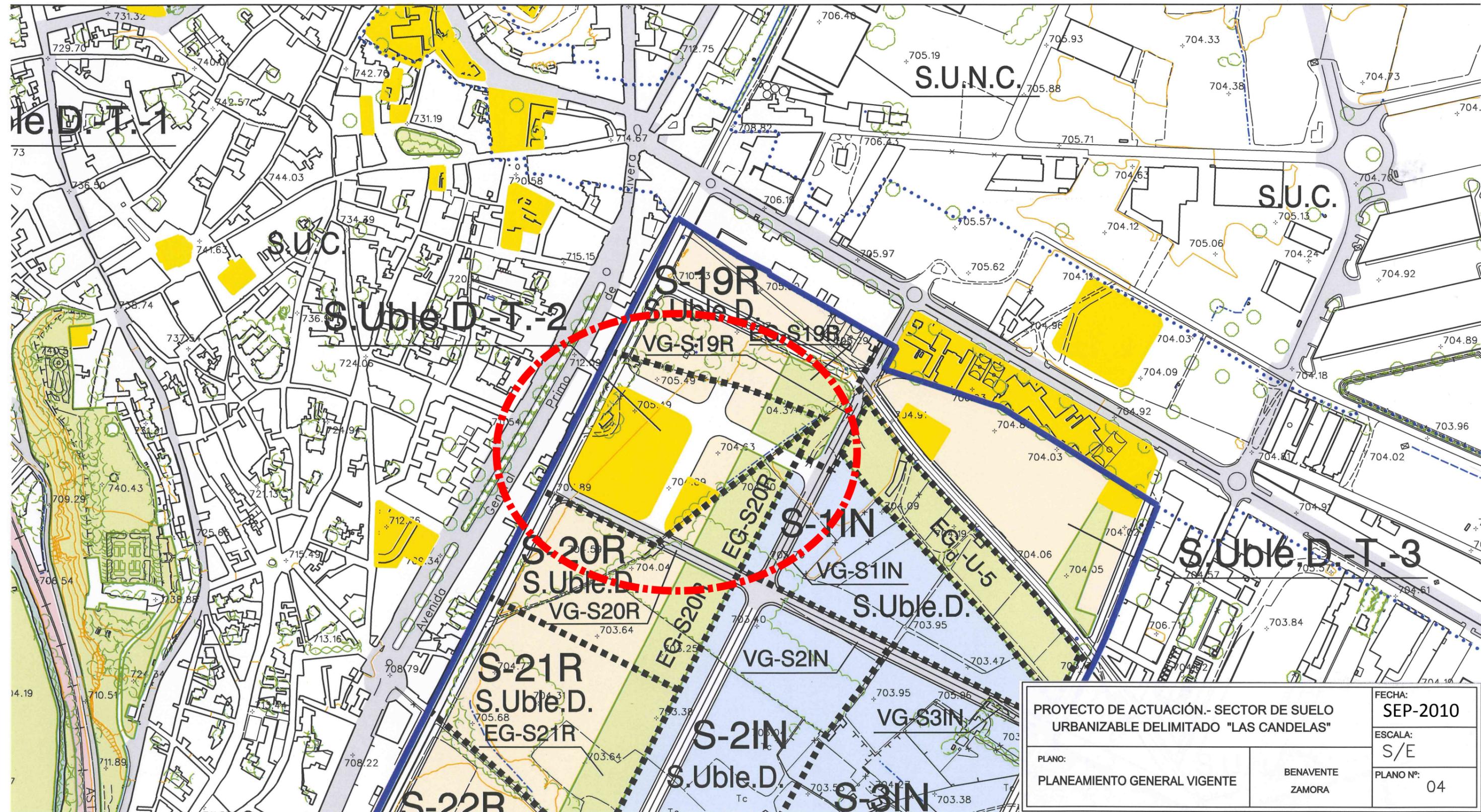
PLANO:
SITUACIÓN

BENAVENTE
ZAMORA





PROYECTO DE ACTUACIÓN.- SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO "LAS CANDELAS"		FECHA: SEP-2010
PLANO: FINCAS DE ORIGEN		ESCALA: 1/ 500
BENAVENTE ZAMORA		PLANO N°: 03



PROYECTO DE ACTUACIÓN.- SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO "LAS CANDELAS"		FECHA: SEP-2010
PLANO: PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE		ESCALA: S/E
BENAVENTE ZAMORA		PLANO Nº: 04



■ ■ ■ Límite del sector
 Inmuebles a Demoler

DATOS DEL INMUEBLE 1

<small>REFERENCIA CATASTRAL</small>	
8835005TM7583S0001OD	
<small>SUPERFICIE PLANTA BAJA [m²]</small>	<small>SUPERFICIE CUBIERTA [m²]</small>
108,00	125,00
<small>USO PRINCIPAL</small>	
Industrial	

DATOS DEL INMUEBLE 2

<small>REFERENCIA CATASTRAL</small>	
8835003TM7583S0001FD	
<small>SUPERFICIE PLANTA BAJA [m²]</small>	<small>SUPERFICIE CUBIERTA [m²]</small>
165,00	190,53
<small>USO PRINCIPAL</small>	
Industrial	

PROYECTO DE ACTUACIÓN.- SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO "LAS CANDELAS"		FECHA: SEP-2010
PLANO: ELEMENTOS EXISTENTES EN EL SECTOR		ESCALA: 1/500
RFNAVFNTF ZAMORA		PLANO Nº:



B) DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE URBANIZACIÓN.

B.I.- ANTECEDENTES.

El presente Proyecto de Actuación incluye las determinaciones completas sobre urbanización que resultan necesarias para definir técnica y económicamente las obras precisas para la ejecución de la urbanización, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización previstos y dando cumplimiento al resto de exigencias recogidas en el artículo 243 RUCyL y demás normativa de aplicación.

Estas determinaciones se recogen en el documento anexo denominado “Proyecto de Urbanización SURT-2 -Las Candelas”; formulado por los Arquitectos Don Alvaro Fernández Carballada y Doña Beatriz Aneiros Filgueira, que se divide en los siguientes tomos:

- Tomo I: Memoria y anexos
- Tomo II: Planos de información, planos de urbanización y planos de instalaciones.
- Tomo III.- Pliego de Condiciones.
- Tomo IV.- Presupuesto.

C) DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN

C.I.- MEMORIA

C.I.1.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito al que se refiere el presente Proyecto de Actuación coincide con la única Unidad de Actuación que conforma el Sector de suelo urbanizable SURT-2 “Las Candelas”.

La Unidad de Actuación se sitúa en la zona este del municipio de Benavente, lindando, por el Norte, con el Sector “S-19R” de suelo urbanizable delimitado, según el PGOU de Benavente; por el Sur, con el Sector “S-19R” de suelo urbanizable delimitado; al Este, con el Sistema General de Espacios Libres (EG-S20R); y al Oeste, con la calle Vía del Canal.

Atendiendo a lo establecido por los artículos 7 y 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el

Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (R.D. 1093/1997, en adelante), se ha efectuado una precisa comprobación de las propiedades incorporadas, verificando los títulos aportados y los datos registrales.

Como resultado de esta comprobación, se describen tres fincas de origen con una superficie total de 39.836,00 m², que configuran la Unidad de Actuación.

C.I.2.- EXPROPIACIÓN DE LA FINCA DE LAS PROPIETARIAS NO ADHERIDAS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

El artículo 81.1. LUCyL establece que la Junta de Compensación podrá solicitar de la Administración actuante la expropiación de los bienes y derechos de los propietarios no incorporados en el plazo de un mes desde la publicación del acuerdo de aprobación de los Estatutos, ostentando la Junta la condición de beneficiaria de la misma.

En el mismo sentido, el referido artículo 81.1.e) LUCyL contempla la posibilidad de que el procedimiento expropiatorio de las fincas cuya titularidad corresponde a los propietarios no adheridos a la Junta se tramite de forma simultánea al Proyecto de Actuación.

Por su parte, el artículo 225 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, prevé que el expediente expropiatorio pueda desarrollarse por el procedimiento de tasación conjunta, con la particularidad de que, en este caso, el pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación, habilitará para proceder a la ocupación de la finca y producirá los efectos previstos en la legislación sobre expropiación forzosa.

También resultan de aplicación las disposiciones contenidas en los artículos 21 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Así pues, en este caso concurren todas las circunstancias descritas para iniciar el procedimiento expropiatorio, por cuanto en el ámbito de actuación existe una finca identificada cuyos propietarios no se han incorporado a la Junta de

Compensación, habiendo transcurrido sobradamente los plazos previstos en la normativa urbanística.

A estos efectos, no solo se produjo el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta, sino que se han realizado reiterados intentos para lograr la incorporación de estos propietarios, que finalmente no han accedido a formalizar la misma.

Asimismo, se adjunta como anexo al proyecto de expropiación certificación expedida por el Secretario de la Junta, con el visto bueno del Presidente, en la que se recoge el acuerdo adoptado por sus órganos de gobierno en el sentido de solicitar del Ayuntamiento de Benavente la tramitación del expediente expropiatorio respecto de los propietarios que no se han incorporado a la Junta.

En consecuencia, se interesa de ese Ayuntamiento la tramitación simultánea del presente Proyecto de Actuación y del proyecto de expropiación, tramitado por el procedimiento de tasación conjunta, que incluye los documentos exigidos por el artículo 225 del RUCyL, esto es: identificación de la finca objeto de expropiación en cuanto a descripción, superficie y linderos; fijación razonada de los precios según la clasificación y calificación urbanística de la finca; hoja de justiprecio individualizado, con inclusión de todos los derechos inherentes a la finca y la documentación gráfica correspondiente.

Como resultado de este expediente y de conformidad con lo previsto en el artículo 261.2 RUCyL, la Junta de Compensación es la beneficiaria de la expropiación.

La concreta identificación de los propietarios y finca objeto de expropiación es la siguiente:

- **Parcela Catastral:** 8835005TM7583S0001OD. (Parcela número 2 del Proyecto de Actuación)
- **Titular catastral:** Hdos. de Agustín Gutiérrez Florez, con domicilio en Avda. Maragatos, 21, 46.600, Benavente, Zamora.
- **Referencia Registral:** Inscrita el Registro de la Propiedad de Benavente, Finca número 7.237
- **Titular Registral:** Dña. María Teresa Gutiérrez Casado (con DNI 11605153C, vecina de Zamora, plaza Goleta, 2, 4ºC) y Doña Landelina -también conocida como Laudelina- Gutiérrez Casado (con DNI 11605529M, vecina de Benavente, Avenida Maragatos, 21, 3º dcha), por iguales partes indivisas.

Como resulta del cuadro de correspondencia entre fincas de origen y fincas de resultado, la parcela de origen número 2 del Proyecto de Actuación se corresponde en su integridad con la parcela de resultado R1-1, adjudicada a la Junta de Compensación.

C.I.3.- ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS DE RESULTADO.

Las parcelas resultantes de titularidad privada se adjudican a los dos propietarios de terrenos en la Unidad de Actuación, GADISA y la Junta de Compensación. Se incorpora una ficha descriptiva de cada una en la que se expresa su superficie, linderos, adjudicatario, condiciones de ordenación, cargas, etc.; además de un plano identificativo de la misma.

Asimismo, el Proyecto adjudica al Ayuntamiento de Benavente una parcela apta para materializar el 10 por 100 del aprovechamiento de cesión que le corresponde por determinación legal. En esta misma parcela de titularidad municipal se concreta el aprovechamiento lucrativo destinado a viviendas con algún régimen de protección, al que se refiere el artículo 4.2.5.3. de la Memoria del Plan Parcial aprobado.

En el ámbito de la Unidad de Actuación existe un vial de titularidad municipal que el PGOU identifica como sistema general viario, con una superficie de 2.258 m². La ordenación prevista en el planeamiento y el presente Proyecto de Actuación mantienen el uso, trazado y la superficie de este viario, por lo que de conformidad con lo previsto por el artículo 238 RUCyL el mismo no resulta afectado por la gestión urbanística.

C.I.4- VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

De conformidad con lo establecido en el artículo 262 RUCyL, el Proyecto de Actuación asigna a las parcelas de resultado los siguientes valores:

PARCELA	CUOTA (m ²)	VALOR (€)
R1-1	4,52	100.431,48
R1-2	19,75	438.832,23
R1-3	10	222.193,53
R2	16,22	360.397,91
CO	49,51	1.100.080,21

C.I.5.- DEFINICIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS Y DEMÁS AFECTADOS POR LA REPARCELACIÓN QUE PUEDAN SER CONSERVADAS POR RESULTAR CONFORMES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

En el ámbito del Sector SURT 2 “Las Candelas”, no consta la existencia de obras de urbanización pertenecientes a los propietarios de terrenos o demás afectados por las reparcelación que puedan ser conservadas por resultar conformes con el planeamiento urbanístico y útiles para la ejecución de la actuación.

C.I.6.- DEFINICIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES, OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PLANTACIONES EXISTENTES QUE NO PUEDAN SER CONSERVADAS Y QUE HAN DE SER INDEMNIZADOS.

Los únicos elementos existentes en el ámbito que han de ser objeto de indemnización por resultar disconformes con el planeamiento, son dos construcciones que se encuentran en un estado de conservación deficiente.

La primera de ellas, con una superficie total construida de 108 m², está ubicada en la parcela catastral 8835005TM7583S0001OD. Esta parcela y la construcción existente son objeto de expropiación como consecuencia de la falta de incorporación de sus propietarios a la Junta de Compensación.

A tal efecto, en el apartado correspondiente a los costes de urbanización, se contempla una partida de 118.982,30.-€ correspondientes al coste de expropiación de la parcela y construcción existentes la indicada parcela catastral.

La segunda construcción situada dentro del ámbito del sector se localiza en la parcela catastral 8835003TM7583S0001FD y tiene una superficie total construida de 165 m².

Ambas construcciones presentan una estructura de hormigón, cerramiento de ladrillo y cubierta de fibrocemento.

En el epígrafe de este Proyecto referido a la documentación gráfica (A.IX), se incorpora un plano con la localización de estas construcciones.

Asimismo, se hace constar que según resulta del informe emitido por los Arquitectos D. Alvaro Fernández y Dña. Beatriz Aneiros, la construcción sita en la parcela catastral 8835005TM7583S0001OD, que es objeto de expropiación, tiene un valor total de 4.064,04.-€, lo que representa un valor por m2 construido de 37,63.-€.

En consecuencia, dada la similitud entre ambas edificaciones, en el presente Proyecto se aplica el referido valor unitario al m2 de construcción existente en la parcela catastral 8835003TM7583S0001FD, lo que implica que la valoración total de la misma asciende a 6.208,95.-€

De conformidad con lo indicado por los Servicios Municipales en el informe emitido al efecto y con independencia de que esta construcción es propiedad del único propietario de terrenos en el ámbito que está obligado a asumir el pago de la totalidad de los costes de la actuación, en el apartado correspondiente a los costes de urbanización se incorpora una partida específica referida a la valoración de esta construcción.

C.I.7.- SERVIDUMBRES, CARGAS, DERECHOS REALES, ARRENDAMIENTOS Y DEMÁS DERECHOS SOBRE LAS FINCAS DE ORIGEN QUE DEBAN EXTINGUIRSE POR SU INCOMPATIBILIDAD CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

En el ámbito del Sector SURT 2 “Las Candelas”, no consta la existencia de servidumbres, cargas, derechos reales, arrendamientos u otros derechos sobre las fincas de origen que deban extinguirse por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico.

C.I.8.- COMPENSACIONES E INDEMNIZACIONES QUE RESULTAN DE LA REPARCELACIÓN.

Dada la naturaleza y contenido de los derechos aportados por los propietarios no existen otras compensaciones o indemnizaciones, además de las ya indicadas, que deban ser contempladas en el Proyecto de Actuación.

C.I.9.- RELACION DE AFECTADOS POR LA REPARCELACIÓN NO CITADOS EN EL ART. 241.d) RUCyL.

En el ámbito de la Unidad de Actuación no consta la existencia de otros titulares de bienes y derechos que no se correspondan con los propietarios de las fincas de origen que se identifican en el presente Proyecto.

C.I.10.- GASTOS DE URBANIZACIÓN.

Para la determinación de los gastos de urbanización ha de partirse de las normas y definiciones que se contienen en el artículo 68 LUCyL y 249.2.b) RUCyL, del cual resulta un concepto amplio de los costes imputables, entre los que se encuentran los específicos de las obras de urbanización y los generales que se originen como consecuencia del proceso de ejecución, entre los que destacan los de formulación de planes y proyectos, otros honorarios profesionales, conservación y mantenimiento de la urbanización, etc... .

En el apartado correspondiente de este Proyecto de Actuación se recogen los compromisos de urbanización asumidos por la Junta de Compensación, identificando las diferentes partidas y conceptos con sus correspondientes importes.

Fdo. Jorge Pérez Maldonado
Abogado

C.II.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE ORIGEN

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 249.1.b) RUCyL, a continuación se identifican las fincas de origen que se aportan a esta Unidad de Actuación, con expresión de su titularidad, superficie real, descripción, referencia de la inscripción registral, referencia catastral, título de adquisición y cargas. Esta descripción se acompaña con un plano parcelario en el que figura esta parcela preexistente, con expresión de su superficie.

FINCA Nº1

- PROPIETARIO:** GALLEGA DE DISTRIBUIDORES DE ALIMENTACIÓN, S.A.
- SUPERFICIE:** 35.688,80 m².
- DESCRIPCIÓN:** Finca al sitio de CADAÑERAS, en la calle VIA DEL CANAL, número 119, secano sequedal, conocida con el nombre de LAS CANDELAS, en término y Ayuntamiento de Benavente (Zamora). Tiene una extensión superficial aproximada de tres hectáreas, cuarenta y seis áreas y sesenta y ocho centiáreas, hoy según reciente medición tiene treinta y cinco mil seiscientos ochenta y ocho metros y ochenta decímetros cuadrados, que linda tomando por frente la calle Vía del canal: frente, que es el oeste, con la calle Vía del canal; Derecha entrando que es el sur, finca de Felicidad Gutiérrez; Izquierda que es el norte, tierra cercada de Manuel Otero González; y fondo, que es el este, camino del Borreguil.
- TITULO:** Le pertenece por compra a Don Domingo Casado Rodríguez y Doña Clementina Gil Coomonte, en virtud de escritura autorizada el 13 de octubre de 2003, por el Notario de Benavente Don Juan Francisco Jiménez Martín, con el número 1.540 de su protocolo.
- INSCRIPCIÓN:** Inscrita en el Registro de la Propiedad de Benavente al Tomo 1.742, Libro 148, Folio 84, Finca 4.758.
- REF. CATAST.:** 8835003TM7583S0001FD.
- CARGAS:** Libre de cargas, gravámenes y arrendatarios.

FINCA N°2

PROPIETARIO: JUNTA DE COMPENSACIÓN.

SUPERFICIE: 1.889,20 m².

DESCRIPCIÓN: RÚSTICA. Parcela de terreno, no incluida en Concentración Parcelaria, en término y Ayuntamiento de Benavente, al pago de Candelas, en la margen izquierda del Canal del Esla, zona del Salto de San Francisco. Tiene una extensión superficial de mil seiscientos nueve metros cuadrados, hoy según reciente medición mil ochocientos ochenta y nueve metros y veinte decímetros cuadrados. Linda: Norte, con finca de la viuda de Domingo Cachón; Sur y Este, con propiedad de Julio Cachón; y Oeste, terrenos del canal y fuerzas y riegos del Canal del Esla.

TITULO: Resolución del Ayuntamiento de Benavente que aprueba definitivamente el Proyecto de Expropiación forzosa de esta parcela a sus anteriores propietarios por falta de incorporación a la Junta de Compensación del Plan Parcial "Las Candelas"; y de la condición de beneficiaria de la propia Junta.

INSCRIPCIÓN: - Inscrita en el Registro de la Propiedad de Benavente con el número 7.237.

REF. CATAST.: 8835005TM7583S0001OD.

CARGAS: Libre de cargas, gravámenes y arrendatarios.

VIAL EXISTENTE

(C/ Vía del Canal)

PROPIETARIO: AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE.

SUPERFICIE: 2.258,00 m².

DESCRIPCIÓN: Parcela de dos mil doscientos cincuenta y ocho metros cuadrados de superficie. Linda: Norte, Sur y Oeste, límite exterior del ámbito; Este, sistema viario interior;

TÍTULO: Adjudicada en pleno dominio en el Proyecto de Actuación del Sector de Suelo Uble. Delimitado en Régimen Transitorio "Las Candelas", previsto en el PGOU de Benavente, Zamora.

INSCRIPCIÓN: Finca no inmatriculada.

**C.III.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE
RESULTADO CON APROVECHAMIENTO
LUCRATIVO**

A continuación se describen las fincas de resultado con aprovechamiento lucrativo conforme a lo previsto en el artículo 249.1.e) RUCyL y en la legislación hipotecaria, haciendo constar el adjudicatario de la misma, superficie de la parcela, descripción, título o causa de la adjudicación, usos, edificabilidad, cargas (en caso de las parcelas de titularidad privada) y cuota.

PARCELA R1-1

ADJUDICATARIO: JUNTA DE COMPENSACIÓN

SUPERFICIE: 453,12 m².

DESCRIPCIÓN: Parcela de cuatrocientos cincuenta y tres metros y doce decímetros cuadrados de superficie. Linda: Norte, límite exterior del ámbito y sistema viario interior; Sur, sistema viario interior y parcela R1-2; Este, límite exterior del ámbito y parcela R1-2; y Oeste, sistema viario interior.

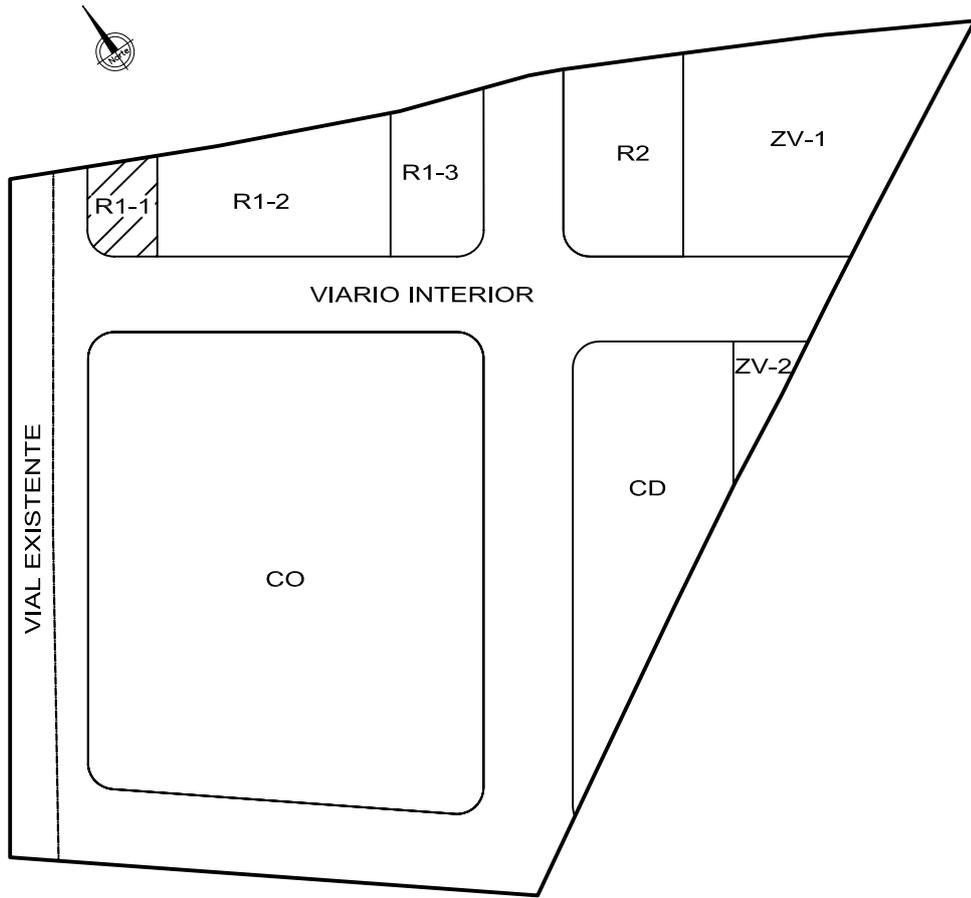
TÍTULO: Adjudicada en pleno dominio en concepto de subrogación real con las fincas aportadas en el Proyecto de Actuación del Sector de Suelo Uble. Delimitado en Régimen Transitorio "Las Candelas", previsto en el PGOU de Benavente, Zamora.

USOS: Residencial. Vivienda colectiva.

EDIF. MÁX.: 847,31 m².

CARGAS: Afecta al pago del 5,03% equivalente a 111.763,35€, del importe de gastos previsto en la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al porcentaje equivalente en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.

CUOTA: 5,03%.

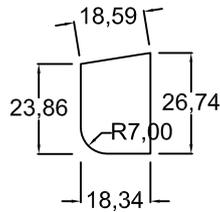


SITUACIÓN

ESCALA 1:2.000

PARCELA : R1-1

SUPERFICIE : 453,12 m²



PARCELA

ESCALA 1:2.000

PARCELA R1-2

ADJUDICATARIO: GADISA

SUPERFICIE: 1.977,97 m².

DESCRIPCIÓN: Parcela de mil novecientos setenta y siete metros y noventa y siete decímetros cuadrados de superficie. Linda: Norte, límite exterior del ámbito y parcela R1-1; Sur, sistema viario interior y parcela R1-3; Este, límite exterior del ámbito y parcela R1-3; y Oeste, sistema viario interior y parcela R1-1.

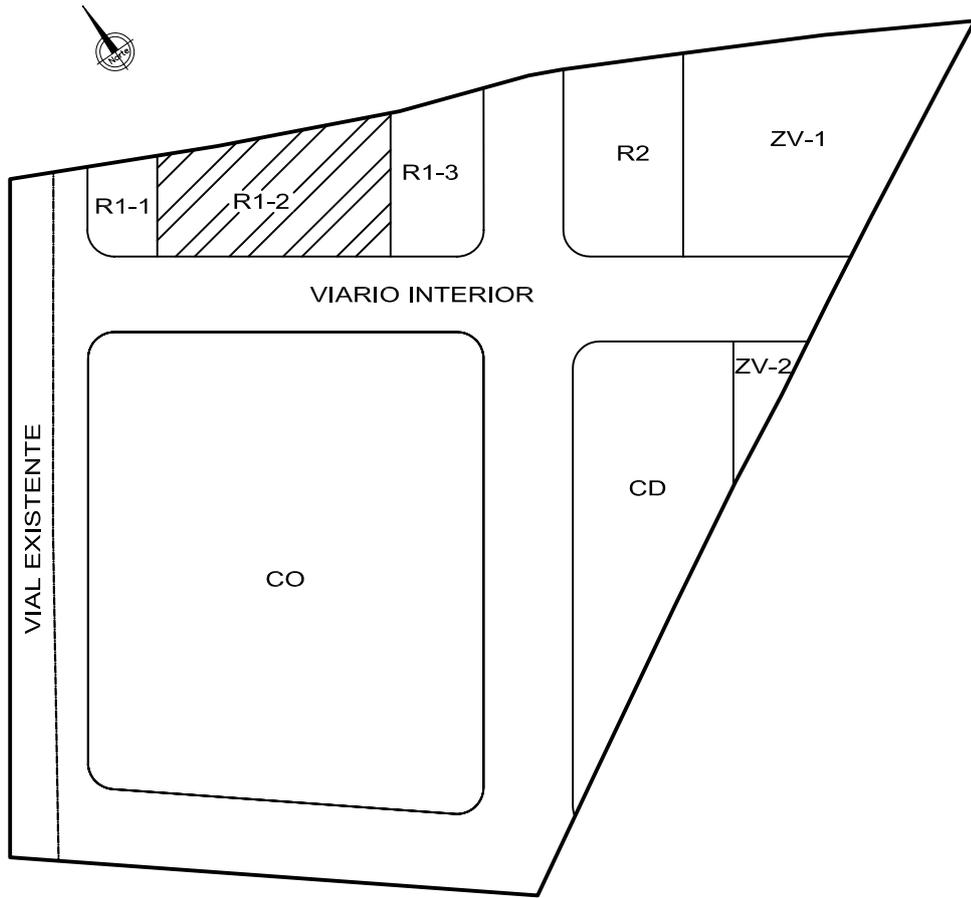
TÍTULO: Adjudicada en pleno dominio en concepto de subrogación real con las fincas aportadas en el Proyecto de Actuación del Sector de Suelo Uble. Delimitado en Régimen Transitorio "Las Candelas", previsto en el PGOU de Benavente, Zamora.

USOS: Residencial. Vivienda colectiva.

EDIF. MÁX.: 3.698,78 m².

CARGAS: Afecta al pago del 21,95% equivalente a 487.714,80€, del importe de gastos previsto en la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al porcentaje equivalente en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.

CUOTA: 21,95%.

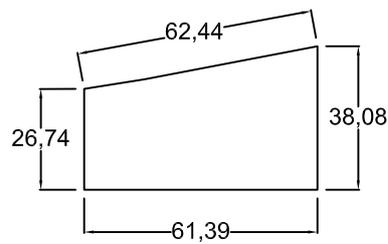


SITUACIÓN

ESCALA 1:2.000

PARCELA : R1-2

SUPERFICIE : 1.977,97 m²



PARCELA

ESCALA 1:2.000

PARCELA R2

ADJUDICATARIO: GADISA.

SUPERFICIE: 1.623,92 m².

DESCRIPCIÓN: Parcela de mil seiscientos veintitrés metros y noventa y dos decímetros cuadrados de superficie. Linda: Norte, límite exterior del ámbito y sistema viario interior; Sur, sistema viario interior y parcela ZV-1; Este, límite exterior del ámbito y parcela ZV-1; y Oeste, sistema viario interior.

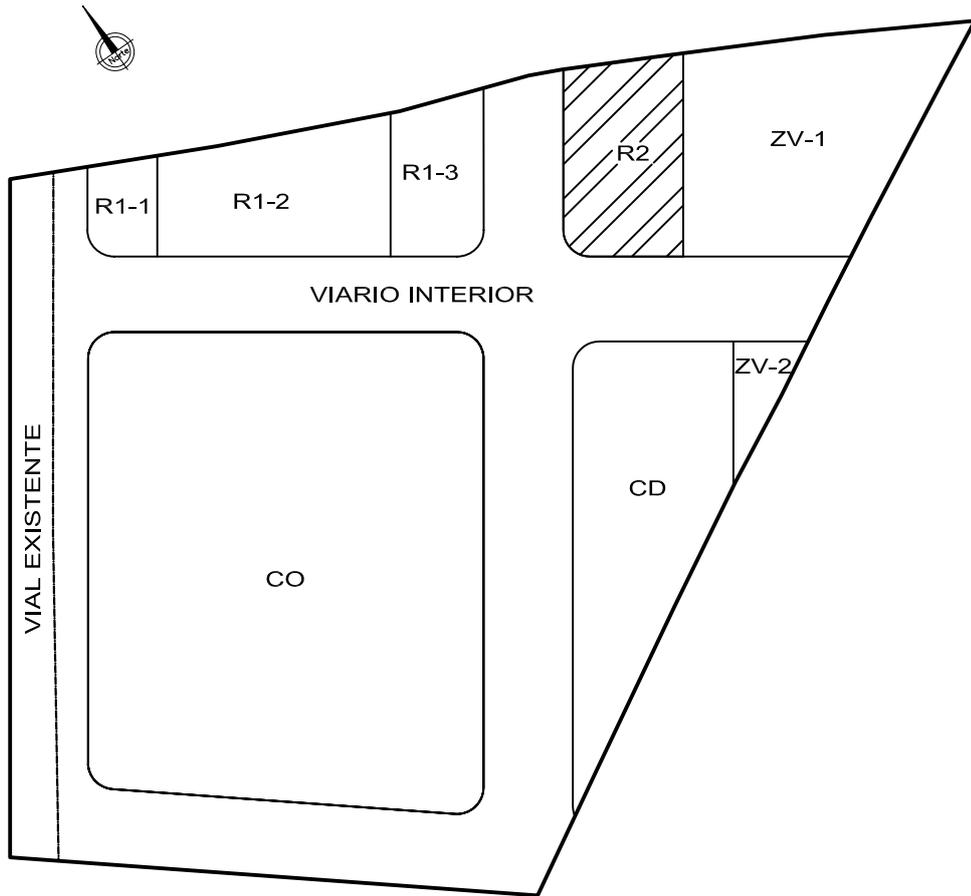
TÍTULO: Adjudicada en pleno dominio en concepto de subrogación real con las fincas aportadas en el Proyecto de Actuación del Sector de Suelo Uble. Delimitado en Régimen Transitorio "Las Candelas", previsto en el PGOU de Benavente, Zamora.

USOS: Residencial. Vivienda colectiva.

EDIF. MÁX.: 3.036,70 m².

CARGAS: Afecta al pago del 18,02% equivalente a 400.392,75€, del importe de gastos previsto en la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al porcentaje equivalente en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.

CUOTA: 18,02%.

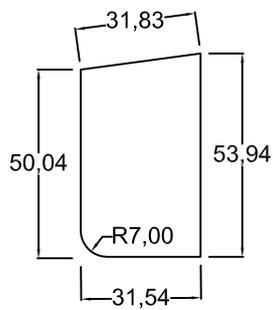


SITUACIÓN

ESCALA 1:2.000

PARCELA : R2

SUPERFICIE : 1.623,92 m²



PARCELA

ESCALA 1:2.000

PARCELA CO

ADJUDICATARIO: GADISA

SUPERFICIE: 12.922,20 m².

DESCRIPCIÓN: Parcela de doce mil novecientos veintidós metros y veinte decímetros cuadrados de superficie. Linda: Norte, sistema viario interior; Sur, sistema viario interior; Este, sistema viario interior; y Oeste, sistema viario interior.

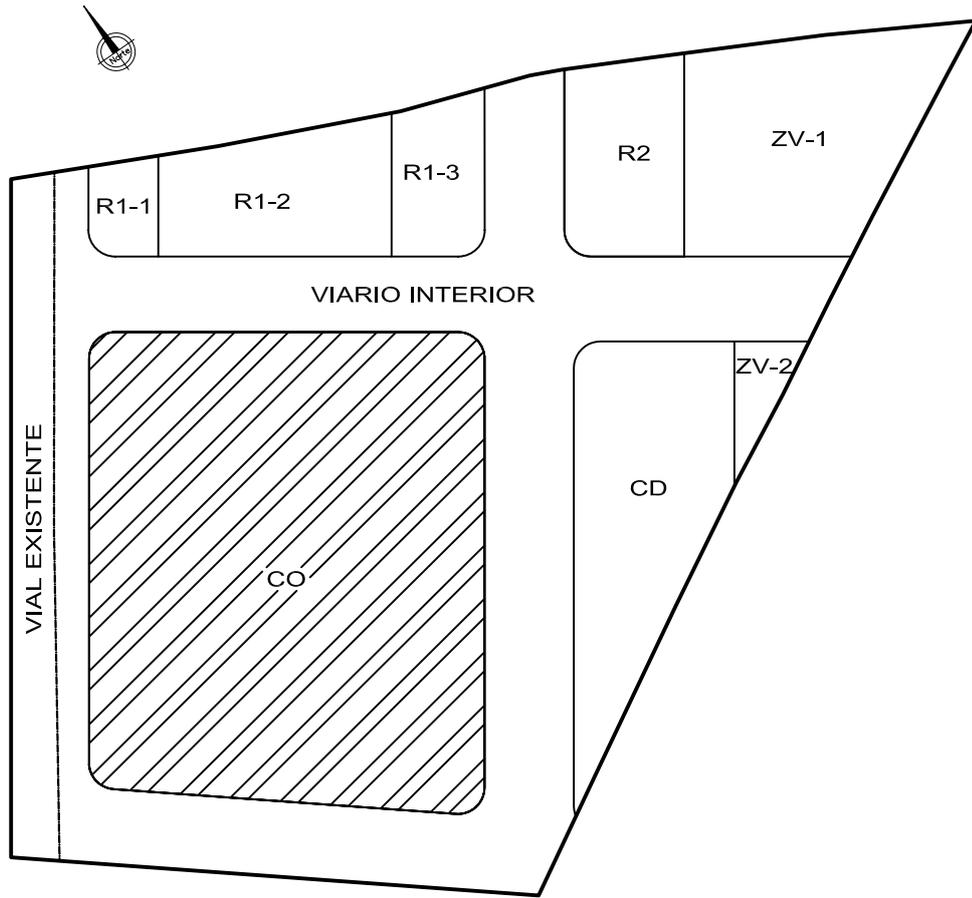
TÍTULO: Adjudicada en pleno dominio en el Proyecto de Actuación del Sector de Suelo Uble. Delimitado en Régimen Transitorio "Las Candelas", previsto en el PGOU de Benavente, Zamora.

USOS: Comercial.

EDIF. MÁX.: 9.271,00 m².

CARGAS: Afecta al pago del 55,00% equivalente a 1.222.064,44€, del importe de gastos previsto en la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al porcentaje equivalente en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.

CUOTA: 55,00%.

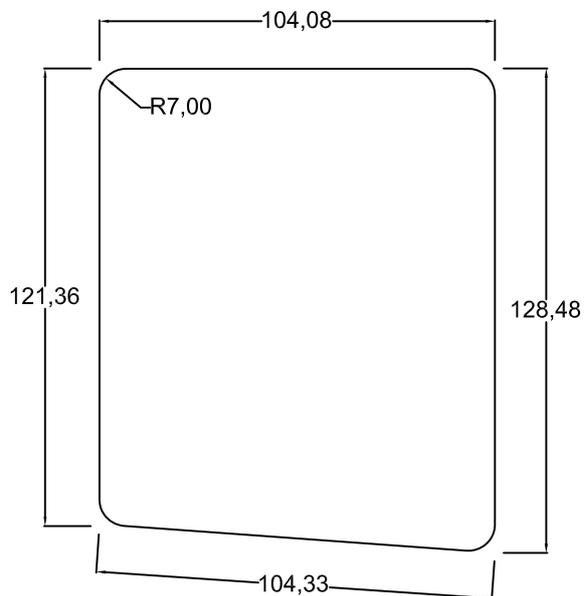


SITUACIÓN

ESCALA 1:2.000

PARCELA : CO

SUPERFICIE : 12.922,20 m²



PARCELA

ESCALA 1:2.000

**C.IV.- LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS
DE CESIÓN OBLIGATORIA AL
AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE**

Este documento recoge los terrenos que, a través del presente Proyecto de Actuación, deben ser cedidos obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Benavente como consecuencia de la ejecución del planeamiento. Se describen en consecuencia las parcelas destinadas a espacios libres públicos, dotaciones y sistema viario.

Al igual que en el documento C.III) anterior, en éste se describe individualizadamente cada uno de estos elementos, acompañados de una representación gráfica singularizada.

PARCELA R1-3

ADJUDICATARIO: Ayuntamiento de Benavente.

SUPERFICIE: 1.001,42 m².

DESCRIPCIÓN: Parcela de mil un metros y cuarenta y dos decímetros cuadrados de superficie. Linda: Norte, límite exterior del ámbito y parcela R1-2; Sur, sistema viario interior; Este, límite exterior del ámbito y sistema viario interior; y Oeste, sistema viario interior y parcela R1-2.

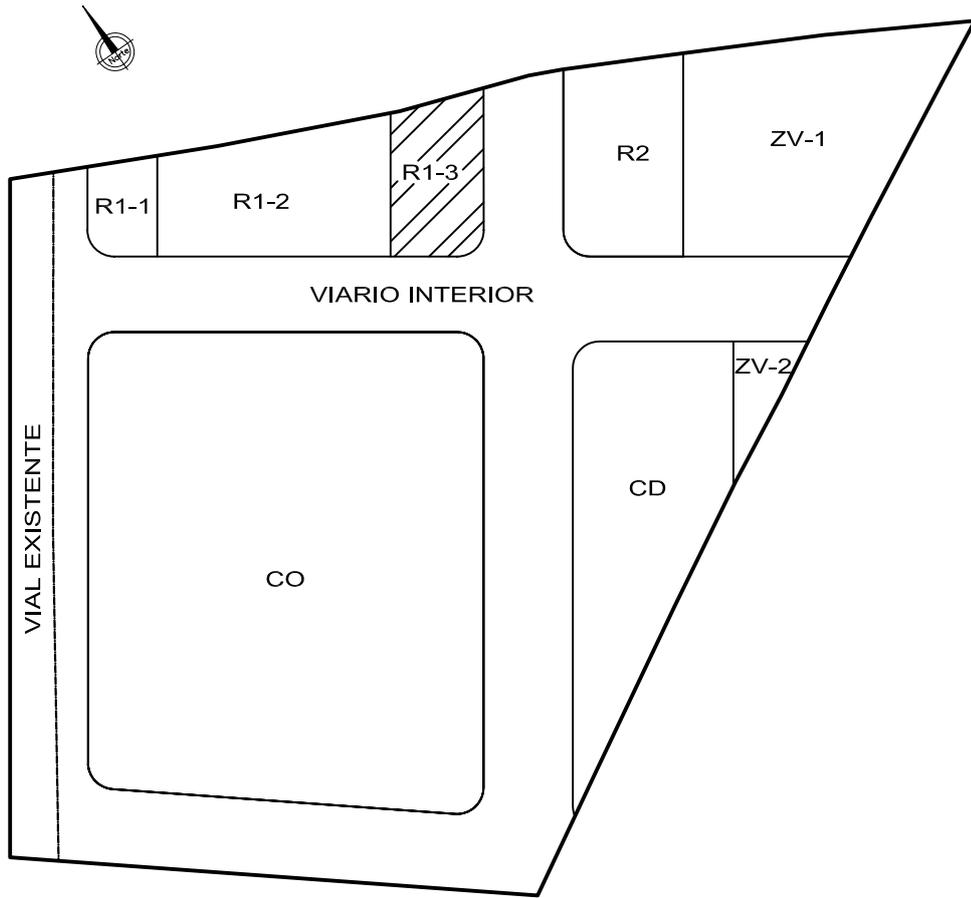
TÍTULO: Adjudicada en pleno dominio por cesión a la Administración actuante, en el Proyecto de Actuación del Sector de Suelo Uble. Delimitado en Régimen Transitorio "Las Candelas", previsto en el PGOU de Benavente, Zamora.

USOS: Residencial. Vivienda colectiva protegida.

EDIF. MÁX.: 1.872,64 m².

CARGAS: Libre de cargas, gravámenes y arrendatarios.

CUOTA: No computa.

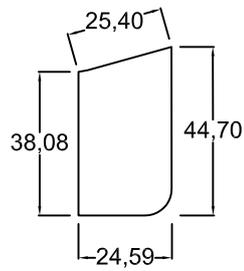


SITUACIÓN

ESCALA 1:2.000

PARCELA : R1-3

SUPERFICIE : 1.001,42 m²



PARCELA

ESCALA 1:2.000

PARCELA ZV-1

ADJUDICATARIO: Ayuntamiento de Benavente.

SUPERFICIE: 3.468,27 m².

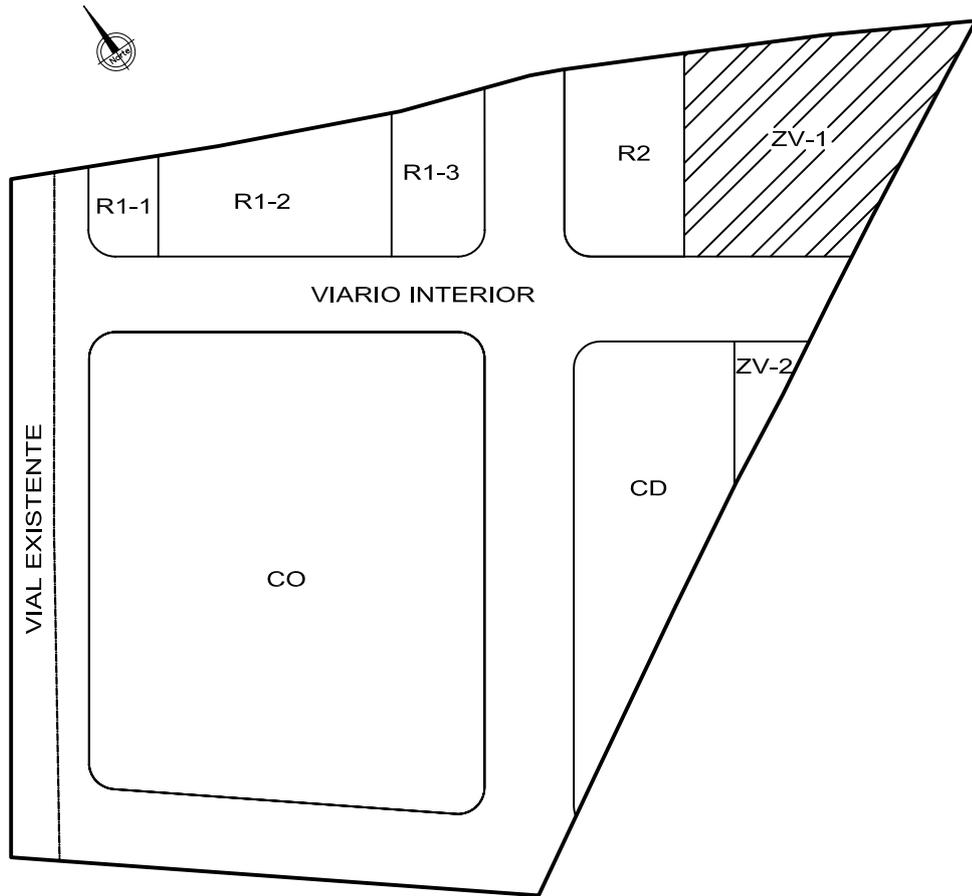
DESCRIPCIÓN: Parcela de tres mil cuatrocientos sesenta y ocho metros y veintisiete decímetros cuadrados de superficie. Linda: Norte, límite exterior del ámbito y parcela R2; Sur, sistema viario interior y límite exterior del ámbito; Este, límite exterior del ámbito; y Oeste, sistema viario interior y parcela R2.

TÍTULO: Adjudicada en pleno dominio por cesión a la Administración actuante, en el Proyecto de Actuación del Sector de Suelo Uble. Delimitado en Régimen Transitorio "Las Candelas", previsto en el PGOU de Benavente, Zamora.

USOS: Zona verde de uso y dominio público.

CARGAS: Libre de cargas, gravámenes y arrendatarios.

CUOTA: No computa.

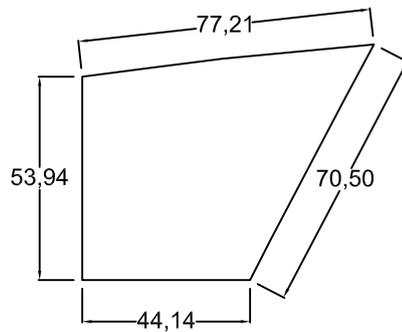


SITUACIÓN

ESCALA 1:2.000

PARCELA : ZV-1

SUPERFICIE : 3.468,27 m²



PARCELA

ESCALA 1:2.000

PARCELA ZV-2

ADJUDICATARIO: Ayuntamiento de Benavente.

SUPERFICIE: 382,63 m².

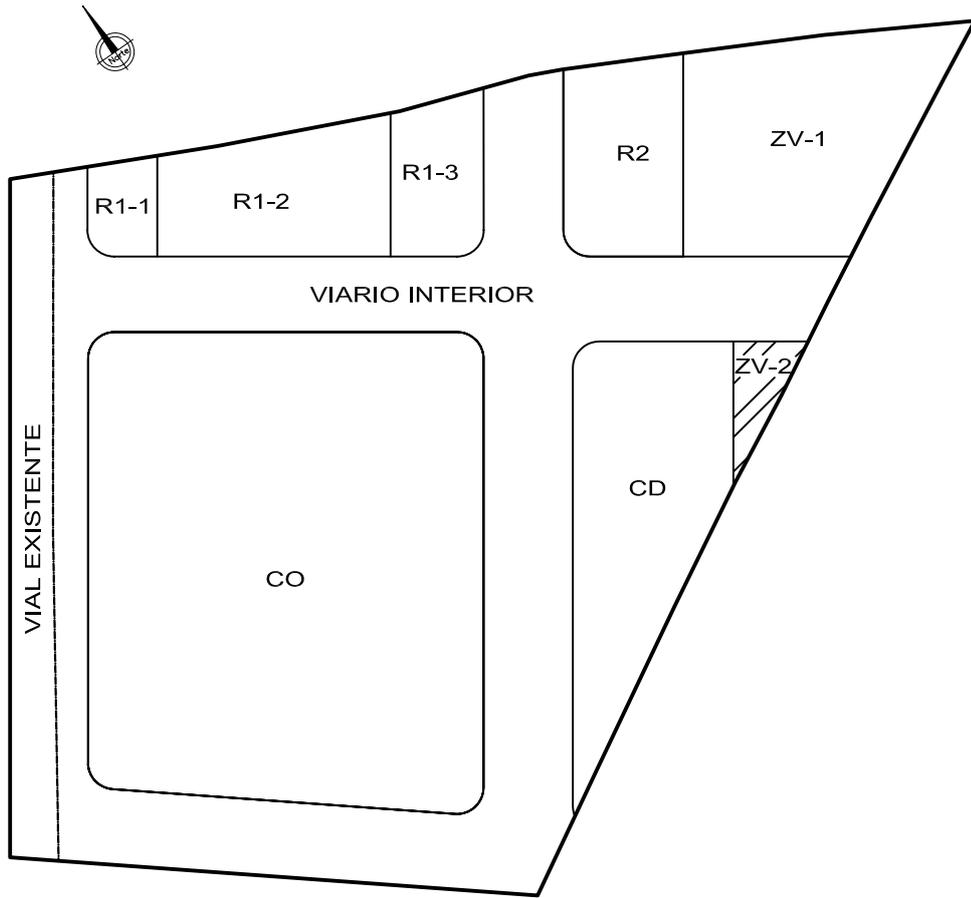
DESCRIPCIÓN: Parcela de trescientos ochenta y dos metros y sesenta y tres decímetros cuadrados de superficie. Linda: Norte, sistema viario interior y parcela CD; Sur, límite exterior del ámbito y sistema viario interior; Este, límite exterior del ámbito; y Oeste, parcela CD.

TÍTULO: Adjudicada en pleno dominio por cesión a la Administración actuante, en el Proyecto de Actuación del Sector de Suelo Uble. Delimitado en Régimen Transitorio "Las Candelas", previsto en el PGOU de Benavente, Zamora.

USOS: Zona verde de uso y dominio público.

CARGAS: Libre de cargas, gravámenes y arrendatarios.

CUOTA: No computa.

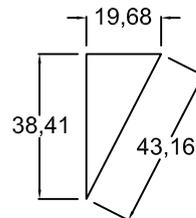


SITUACIÓN

ESCALA 1:2.000

PARCELA : ZV-2

SUPERFICIE : 382,63 m²



PARCELA

ESCALA 1:2.000

PARCELA CD

ADJUDICATARIO: Ayuntamiento de Benavente.

SUPERFICIE: 3.468,86 m².

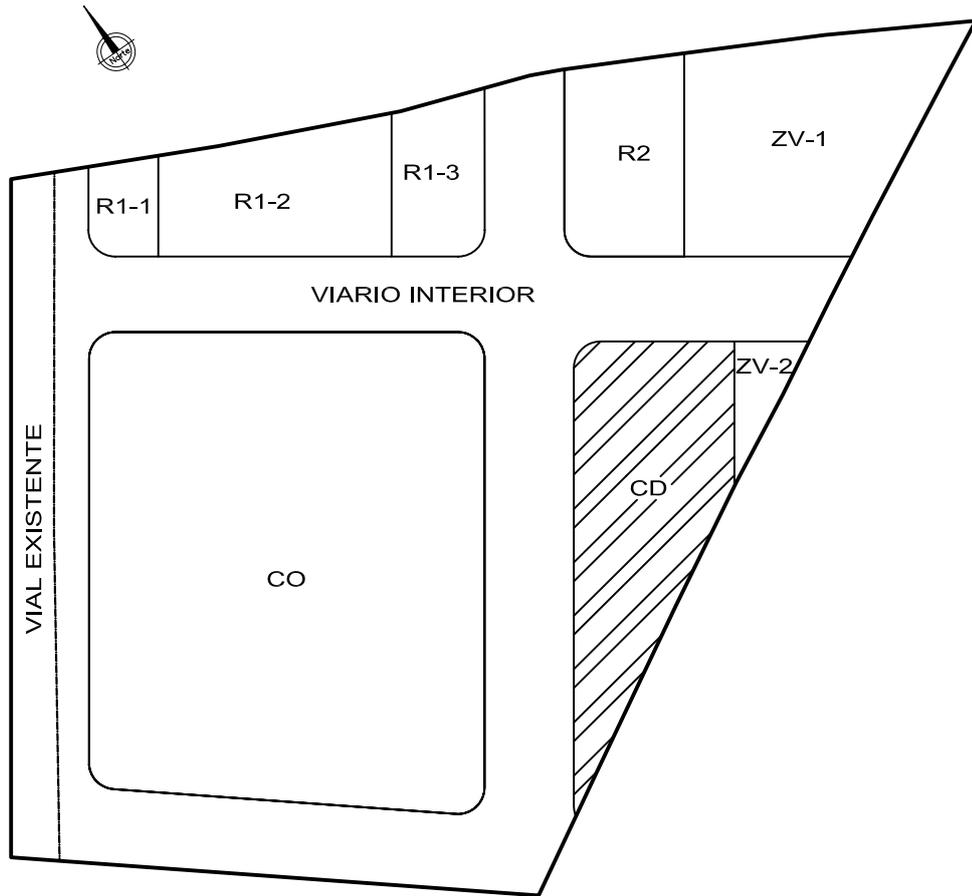
DESCRIPCIÓN: Parcela de tres mil cuatrocientos sesenta y ocho metros y ochenta y seis decímetros cuadrados de superficie. Linda: Norte, sistema viario interior; Sur, parcela ZV-2 y límite exterior del ámbito; Este, sistema viario interior y parcela ZV-2; y Oeste, sistema viario interior.

TÍTULO: Adjudicada en pleno dominio por cesión a la Administración actuante, en el Proyecto de Actuación del Sector de Suelo Uble. Delimitado en Régimen Transitorio "Las Candelas", previsto en el PGOU de Benavente, Zamora.

USOS: Equipamiento público docente.

CARGAS: Libre de cargas, gravámenes y arrendatarios.

CUOTA: No computa.

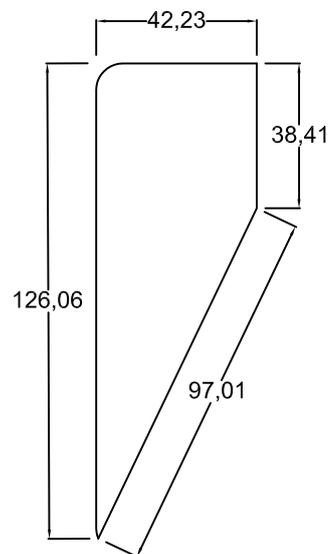


SITUACIÓN

ESCALA 1:2.000

PARCELA : CD

SUPERFICIE : 3.468,86 m²



PARCELA

ESCALA 1:2.000

SISTEMA VIARIO INTERIOR

ADJUDICATARIO: Ayuntamiento de Benavente.

SUPERFICIE: 12.279,61 m².

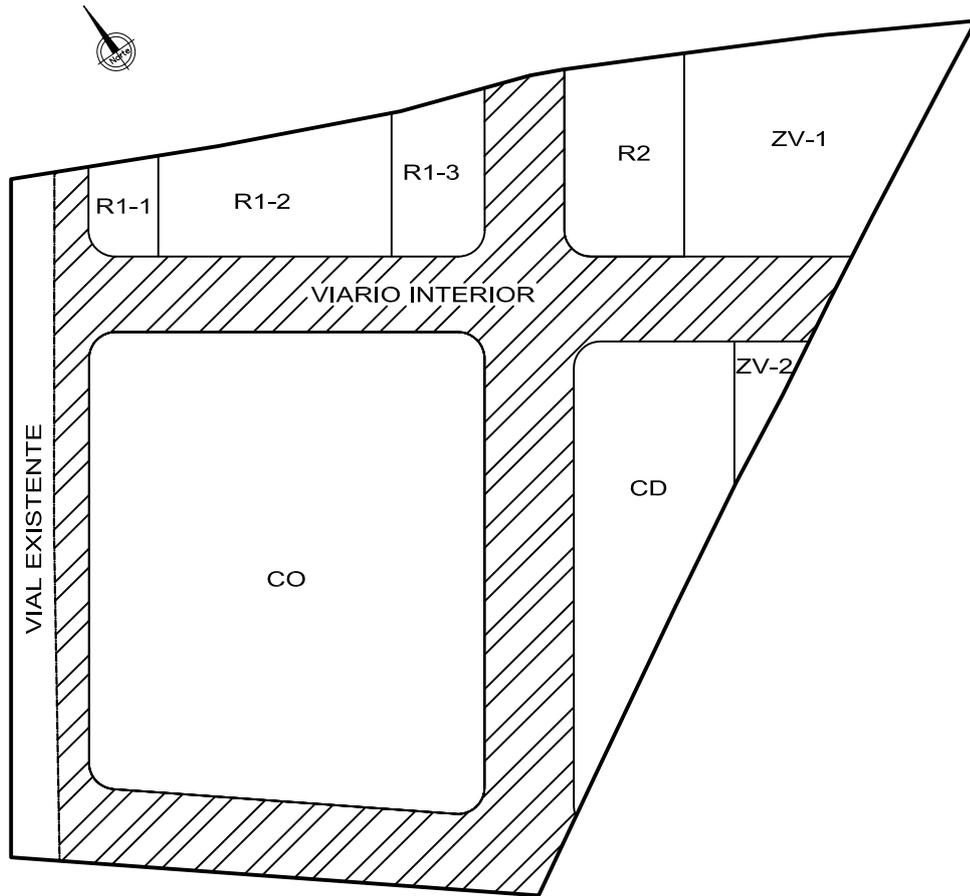
DESCRIPCIÓN: Parcela de doce mil doscientos setenta y nueve metros y sesenta y un decímetros cuadrados de superficie. Linda: Norte, límite exterior del ámbito y manzanas 1 y 2; Sur, manzana 3 y límite exterior del ámbito; Este, límite exterior del ámbito y manzanas 2 y 3; y Oeste, Vial Existente que se mantiene. Rodea en su parte central a la parcela CO.

TÍTULO: Adjudicada en pleno dominio por cesión a la Administración actuante, en el Proyecto de Actuación del Sector de Suelo Uble. Delimitado en Régimen Transitorio "Las Candelas", previsto en el PGOU de Benavente, Zamora.

USOS: Sistema viario interior.

CARGAS: Libre de cargas, gravámenes y arrendatarios.

CUOTA: No computa.

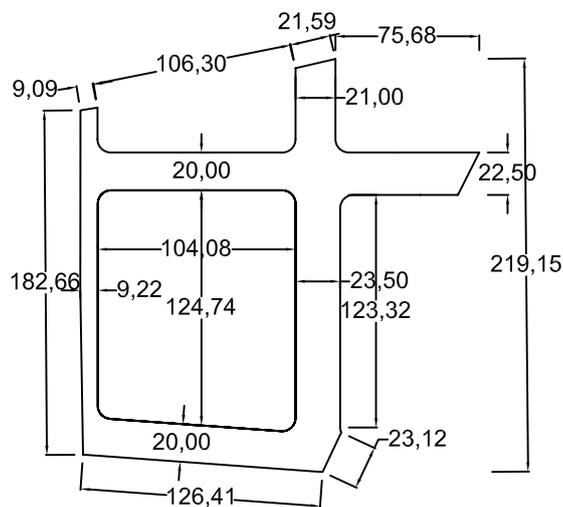


SITUACIÓN

ESCALA 1:2.000

PARCELA : SISTEMA VIARIO

SUPERFICIE : 12.279,61 m²



PARCELA

ESCALA 1:4.000

C.V.- SISTEMA GENERAL VIARIO

En cumplimiento de las determinaciones recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Benavente y en el Plan Parcial del Sector, se describe a continuación el sistema general viario existente,

El presente Proyecto de Actuación mantiene el uso, trazado y la superficie de este viario, por lo que de conformidad con lo previsto por el artículo 238 RUCyL el mismo no resulta afectado por la gestión urbanística.

VIAL EXISTENTE

(C/ Vía del Canal)

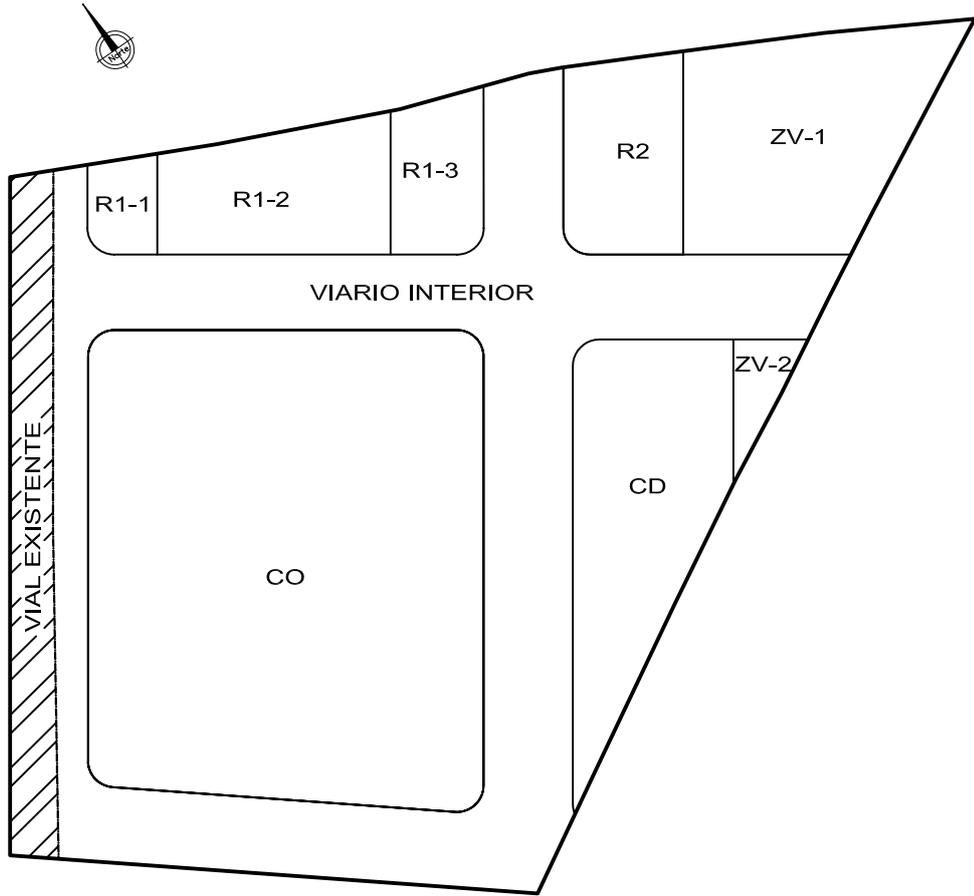
ADJUDICATARIO: Ayuntamiento de Benavente.

SUPERFICIE: 2.258,00 m².

DESCRIPCIÓN: Parcela de dos mil doscientos cincuenta y ocho metros cuadrados de superficie. Linda: Norte, Sur y Oeste, límite exterior del ámbito; Este, sistema viario interior;

TÍTULO: Adjudicada en pleno dominio por cesión a la Administración actuante, en el Proyecto de Actuación del Sector de Suelo Uble. Delimitado en Régimen Transitorio "Las Candelas", previsto en el PGOU de Benavente, Zamora.

USOS: Sistema general viario existente.

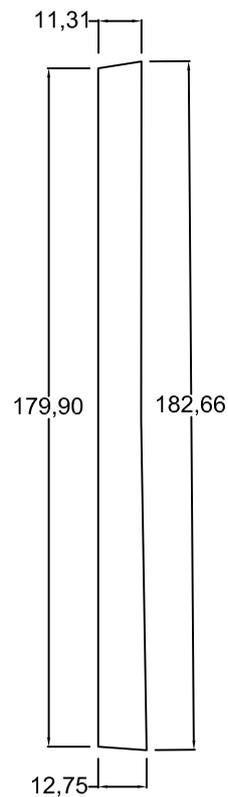


SITUACIÓN

ESCALA 1:2.000

PARCELA : VIAL EXISTENTE

SUPERFICIE : 2.258,00 m²



PARCELA

ESCALA 1:2.000

C.VI.- COSTES DE URBANIZACIÓN

El art. 68 LUCyL y el artículo 249.2.b) RUCyL, incluyen dentro de la denominación genérica de «gastos de urbanización», todos aquellos que precise la gestión urbanística.

Se incorpora a continuación la relación de costes previstos para la completa ejecución y desarrollo del ámbito; y se hace constar expresamente que la misma tiene carácter provisional.

URBANIZACIÓN:

DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	39.328,88	
MOVIMIENTO DE TIERRAS	217.481,37	
SANEAMIENTO	249.772,35	
ABASTECIMIENTO DE AGUA	58.833,08	
RED DE GAS	29.957,40	
DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA	96.616,76	
ALUMBRADO PÚBLICO	88.789,51	
TELECOMUNICACIONES	35.584,80	
FIRMES Y PAVIMENTOS	433.259,50	
MOBILIARIO URBANO Y JUEGOS INFANTILES	31.044,68	
SEÑALIZACIÓN	30.366,95	
JARDINERÍA	22.352,12	
VARIOS	8.320,00	
CONTROL DE CALIDAD	8.000,00	
RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN	5.000,00	
SEGURIDAD Y SALUD	15.000,00	
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	1.369.707,40	
13% GASTOS GENERALES	178.061,96	
6 % BENEFICIO INDUSTRIAL	82.182,44	
SUMA	1.629.951,81	
I.V.A.: 16%	260.792,29	
SUBTOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN		1.890.744,09
EXPROPIACIONES:		
COSTES POR EXPROPIACIÓN DE LA PARCELA Nº2	118.982,30	
SUBTOTAL COSTES POR EXPROPIACIÓN PARCELA Nº 2		118.982,30
OTROS COSTES DE LA ACTUACIÓN		
VALORACIÓN CONSTRUCCIÓN EXISTENTE EN LA PARCELA Nº1 CATASTRAL 8835003TM7583S0001FD	6.208,95	
CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN HASTA SU NEGOCIACIÓN CON EL AYUNTAMIENTO	6.000,00	
HONORARIOS PROFESIONALES, REGISTROS PÚBLICOS, NOTARÍA, TASAS MUNICIPALES, ETC.	200.000,00	
INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS O ARRENDATARIOS POR LA EXTINCIÓN DE BIENES Y DERECHOS INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO Y DIFERENTES DE LAS CONSTRUCCIONES YA VALORADAS	0,00	
SUBTOTAL OTROS COSTES ACTUACIÓN		212.208,95
TOTAL COSTES DE LA ACTUACIÓN (€)		2.221.935,34

C.VII.- CUOTAS DE PARTICIPACION

Se incluyen a continuación dos cuadros donde se detallan las cuotas de participación de cada propietario y de cada parcela determinadas en base al aprovechamiento urbanístico atribuido a cada uno, y su consiguiente participación en los costes genéricos de la actuación.

Esta determinación es necesaria al amparo de lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1.093/97, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, que exige la afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar.

CUOTA DE PARTICIPACION POR PROPIETARIO

PROPIETARIO	FINCAS RESULTADO	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	EDIFICAB. (m ²)	CUOTA (m ²)
GADISA	R1-2, R2, CO	16.524,09	16.006,48	94,97
JUNTA DE COMPENSACIÓN	R1-1	453,12	847,31	5,03
AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	R1-3, ZV-1, ZV-2, CD, SIST. INT. VIARIO, VIAL EXISTENTE	22.858,79	1.872,64	0,00
TOTAL		39.836,00	18.726,43	100,00

CUOTA DE PARTICIPACION POR PARCELA

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	EDIFICAB. (m ²)	CUOTA (m ²)
R1-1	JUNTA DE COMPENSACIÓN	453,12	847,31	5,03
R1-2	GADISA	1.977,97	3.698,78	21,95
R1-3	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	1.001,42	1.872,64	0,00
R2	GADISA	1.623,92	3.036,70	18,02
CO	GADISA	12.922,20	9.271,00	55,00
ZV-1	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	3.468,27	0,00	0,00
ZV-2	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	382,63	0,00	0,00
CD	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	3.468,86	0,00	0,00
SIST. INT. VIARIO	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	12.279,61	0,00	0,00
VIAL EXISTENTE	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	2.258,00	0,00	0,00
TOTAL		39.836,00	18.726,43	100,00

**C.VIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN
PROVISIONAL**

En la cuenta de liquidación provisional se contiene el resumen de un conjunto de cálculos contables de los gastos imputables a la completa urbanización del ámbito de la Unidad de Actuación que se ejecuta, cuyos resultados tendrán efectos económicos sobre los propietarios del suelo y efectos registrales, fiscales y de titularidad sobre las parcelas resultantes de acuerdo con lo dispuesto en el art. 19 del Real Decreto 1093/97, señalado.

Se incorporan a continuación dos cuadros en los que se recoge la cuenta de liquidación provisional por propietario y por parcela.

Asimismo, se hace constar que los ingresos destinados a cubrir los gastos señalados se obtendrán mediante la aportación del único propietario de terrenos en el ámbito de actuación obligado al pago, GALLEGA DE DISTRIBUIDORES DE ALIMENTACIÓN, S.A. que asume el pago de estos costes generales.

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL POR PROPIETARIO

PROPIETARIO	FINCAS RESULTADO	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	EDIFICAB. (m ²)	CUOTA (m ²)	COSTES (€)
GADISA	R1-2, R2, CO	16.524,09	16.006,48	94,97	2.110.172,99
JUNTA DE COMPENSACIÓN	R1-1	453,12	847,31	5,03	111.763,35
AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	R1-3, ZV-1, ZV-2, CD, SIST. INT. VIARIO, VIAL EXISTENTE	22.858,79	1.872,64	0,00	0,00
TOTAL		39.836,00	18.726,43	100,00	2.221.935,34

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL POR PARCELA

PARCELA	PROPIETARIO	EDIFICAB. (m ²)	CUOTA (m ²)	COSTES (€)
R1-1	JUNTA DE COMPENSACIÓN	847,31	5,03	111.763,35
R1-2	GADISA	3.698,78	21,95	487.714,80
R1-3	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	1.872,64	0,00	0,00
R2	GADISA	3.036,70	18,02	400.392,75
CO	GADISA	9.271,00	55,00	1.222.064,44
ZV-1	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	0,00	0,00	0,00
ZV-2	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	0,00	0,00	0,00
CD	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	0,00	0,00	0,00
SIST. INT. VIARIO	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	0,00	0,00	0,00
VIAL EXISTENTE	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	0,00	0,00	0,00
TOTAL		18.726,43	100,00	2.221.935,34

**C.IX.- CORRESPONDENCIA ENTRE FINCAS
DE ORIGEN Y FINCAS DE RESULTADO**

En cuanto a la correspondencia entre las fincas de origen y las de resultado, exigida por el artículo 7.4 del R.D. 1.093/97, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, se refleja en el siguiente cuadro:

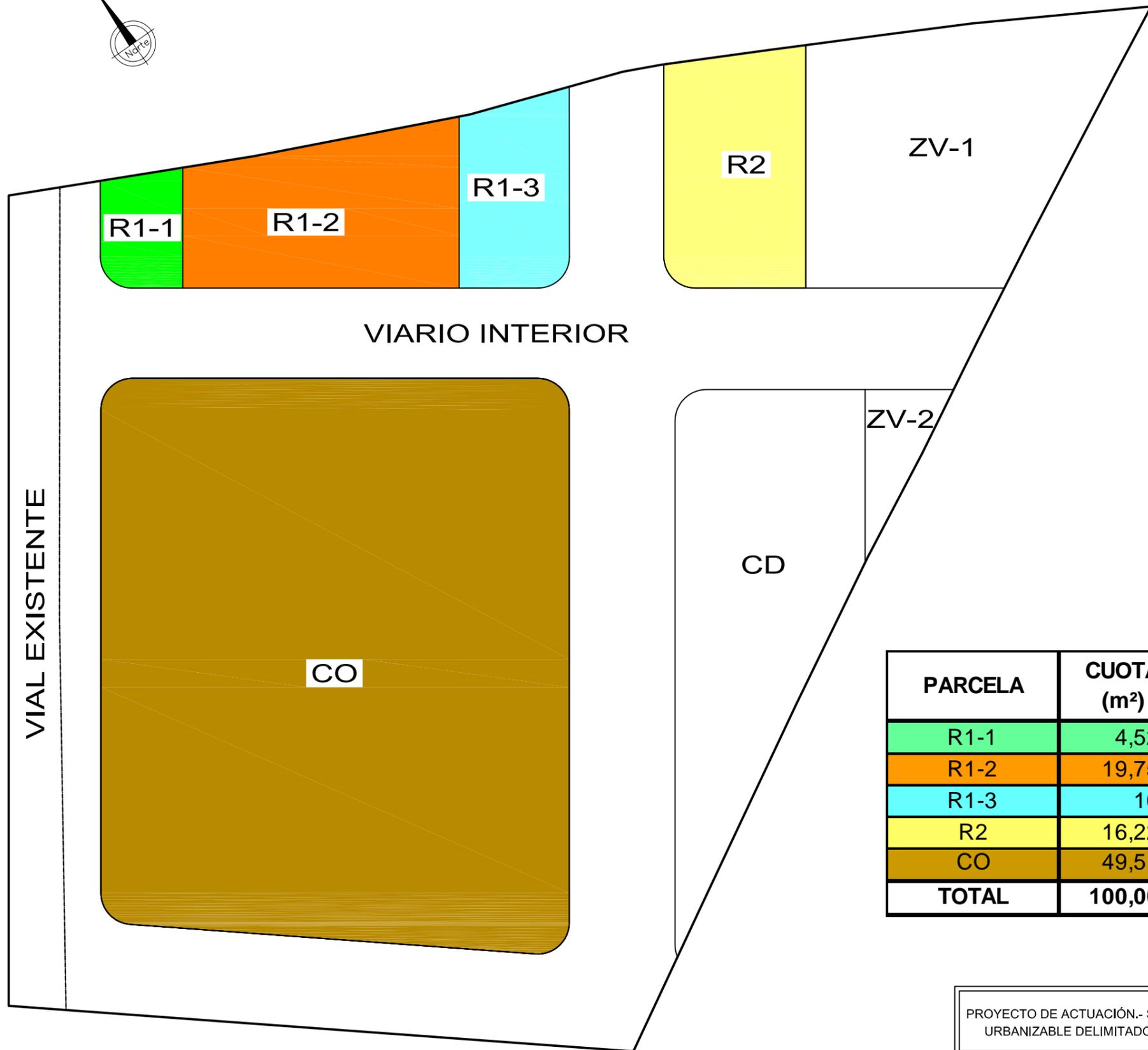
PROPIETARIO	FINCAS ORIGEN	FINCAS RESULTADO
GADISA	1	R1-2, R2, CO
JUNTA DE COMPENSACIÓN	2	R1-1
AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE	VIAL EXISTENTE	- CESIÓN: R1-3, ZV-1, ZV-2, CD, SIST. INT. VIARIO - VIAL EXISTENTE

C.X.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

P1- Valoración de las parcelas resultantes.

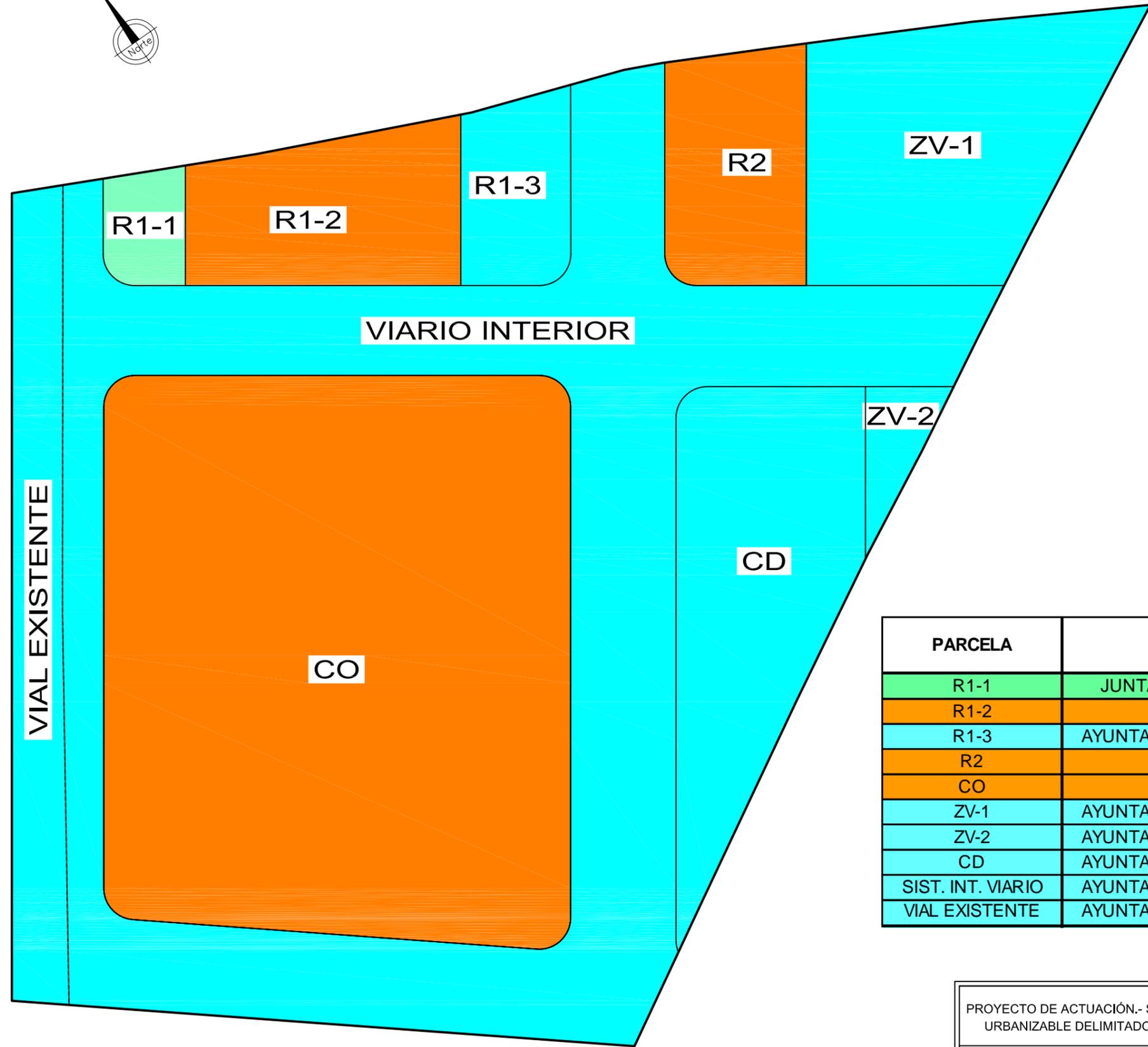
P2- Adjudicación de las parcelas resultantes.

P3- Superposición de información y adjudicación.



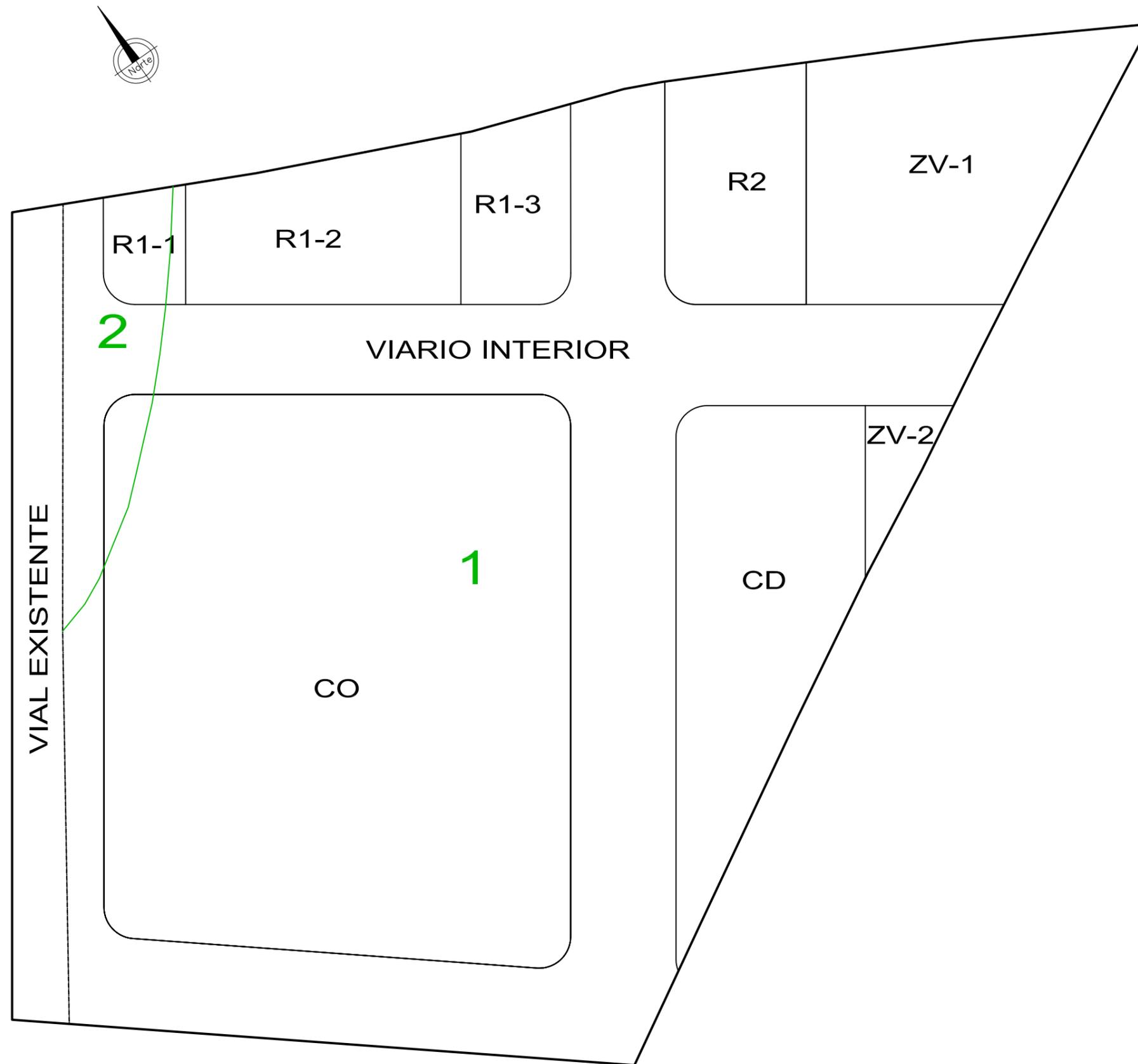
PARCELA	CUOTA (m ²)	VALOR (€)
R1-1	4,52	100.431,48
R1-2	19,75	438.832,23
R1-3	10	222.193,53
R2	16,22	360.397,91
CO	49,51	1.100.080,19
TOTAL	100,00	2.221.935,34

PROYECTO DE ACTUACIÓN.- SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO "LAS CANDELAS"		FECHA: SEP-2010
PLANO: VALORACIÓN PARCELAS DE RESULTADO		ESCALA: 1/ 500
BENAVENTE ZAMORA		PLANO Nº: P1



PARCELA	PROPIETARIO
R1-1	JUNTA DE COMPENSACIÓN
R1-2	GADISA
R1-3	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE
R2	GADISA
CO	GADISA
ZV-1	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE
ZV-2	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE
CD	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE
SIST. INT. VIARIO	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE
VIAL EXISTENTE	AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE

PROYECTO DE ACTUACIÓN.- SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO "LAS CANDELAS"		FECHA: SEP-2010
PLANO: ADJUDICACIÓN PARCELAS DE RESULTADO		ESCALA: 1/ 500
BENAVENTE ZAMORA		PLANO Nº: P2



PROYECTO DE ACTUACIÓN.- SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO "LAS CANDELAS"		FECHA: SEP-2010
PLANO: SUPERPOSICIÓN INFORMACIÓN - ADJUDICACIÓN		ESCALA: 1/ 500
BENAVENTE ZAMORA		PLANO N°: P3

C.XI.- ANEXOS:

**- CERTIFICACIÓN DEL SECRETARIO
ACREDITATIVA DE LA APROBACIÓN DEL
PROYECTO DE ACTUACIÓN POR LA JUNTA
DE COMPENSACIÓN**

Jorge Pérez Maldonado, con DNI 32.832.974, actuando en su condición de Secretario de la Junta de Compensación del Plan Parcial Las Candelas, Benavente, CERTIFICO:

Que la Junta de Compensación del Plan Parcial Las Candelas, en reunión celebrada el trece de septiembre de dos mil diez adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“2.- Aprobación del Proyecto de Actuación del Plan Parcial SURT-2 “Las Candelas”, que incorpora las modificaciones requeridas por el informe emitido por los servicios municipales en la tramitación del expediente.

Por el Secretario se informa a los presentes que el Ayuntamiento de Benavente, en requerimiento de fecha 29 de junio de 2010, establece la procedencia de incorporar al Proyecto presentado las cuestiones que se relacionan en el epígrafe cuarto del mismo.

Atendiendo al requerimiento formulado, la Secretaría de la Junta procedió a la elaboración de un Proyecto de Actuación, fechado en septiembre de 2010, que cumplimenta las cuestiones indicadas por los servicios municipales para su sometimiento a la Asamblea General.

Después de un breve análisis de las cuestiones planteadas, los presentes, por unanimidad, acuerdan:

1.- Aprobar el Proyecto de Actuación del Plan Parcial SURT-2 “Las Candelas, fechado en septiembre de 2010, que incorpora las correcciones requeridas por los servicios municipales en informe de 29 de junio de 2010.

2.- Autorizar al Sr. Presidente para su presentación en el Ayuntamiento de Benavente, solicitando del mismo que prosiga con su tramitación hasta la aprobación definitiva.

3.- Facultar al Sr. Presidente para realizar, en el referido documento, las subsanaciones o correcciones que resulte necesario introducir durante la tramitación del mismo.

4.- Facultar al Sr. Presidente para otorgar la escritura de protocolización del Proyecto de Actuación, una vez aprobado este definitivamente, y en su

caso, posteriores correcciones o subsanaciones del mismo, así como para formalizar ante Notario toda clase de escrituras y documentos públicos tendentes a lograr la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación y su posterior inscripción registral.”

Y para que así conste, a los efectos oportunos, expido la presente con el VºBº del Presidente, en Benavente, trece de septiembre de dos mil diez.

Santiago Codesido Barreiro

Presidente

Jorge Pérez Maldonado

Secretario

C.XI.- ANEXOS:

**- CERTIFICACIÓN DEL SECRETARIO
ACREDITATIVA DE LA APROBACIÓN DEL
DOCUMENTO QUE INCORPORA LAS
DETERMINACIONES DEL INFORME
MUNICIPAL DE JUNIO DE 2010.**

Jorge Pérez Maldonado, con DNI 32.832.974, actuando en su condición de Secretario de la Junta de Compensación del Plan Parcial Las Candelas, Benavente, CERTIFICO:

Que la Junta de Compensación del Plan Parcial Las Candelas, en reunión celebrada el trece de septiembre de dos mil diez adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“2.- Aprobación del Proyecto de Actuación del Plan Parcial SURT-2 “Las Candelas”, que incorpora las modificaciones requeridas por el informe emitido por los servicios municipales en la tramitación del expediente.

Por el Secretario se informa a los presentes que el Ayuntamiento de Benavente, en requerimiento de fecha 29 de junio de 2010, establece la procedencia de incorporar al Proyecto presentado las cuestiones que se relacionan en el epígrafe cuarto del mismo.

Atendiendo al requerimiento formulado, la Secretaría de la Junta procedió a la elaboración de un Proyecto de Actuación, fechado en septiembre de 2010, que cumplimenta las cuestiones indicadas por los servicios municipales para su sometimiento a la Asamblea General.

Después de un breve análisis de las cuestiones planteadas, los presentes, por unanimidad, acuerdan:

1.- Aprobar el Proyecto de Actuación del Plan Parcial SURT-2 “Las Candelas, fechado en septiembre de 2010, que incorpora las correcciones requeridas por los servicios municipales en informe de 29 de junio de 2010.

2.- Autorizar al Sr. Presidente para su presentación en el Ayuntamiento de Benavente, solicitando del mismo que prosiga con su tramitación hasta la aprobación definitiva.

3.- Facultar al Sr. Presidente para realizar, en el referido documento, las subsanaciones o correcciones que resulte necesario introducir durante la tramitación del mismo.

4.- Facultar al Sr. Presidente para otorgar la escritura de protocolización del Proyecto de Actuación, una vez aprobado este definitivamente, y en su

caso, posteriores correcciones o subsanaciones del mismo, así como para formalizar ante Notario toda clase de escrituras y documentos públicos tendentes a lograr la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación y su posterior inscripción registral.”

Y para que así conste, a los efectos oportunos, expido la presente con el VºBº del Presidente, en Benavente, trece de septiembre de dos mil diez.

Santiago Codesido Barreiro

Presidente

Jorge Pérez Maldonado

Secretario

C.XI.- ANEXOS:

- TÍTULOS DE PROPIEDAD DE LAS FINCAS
DE ORIGEN**

4X6744677



03/2003



NUMERO MIL QUINIENTOS CUARENTA. -----

ESCRITURA DE COMPRAVENTA. -----

En Benavente, mi residencia, a trece de octubre de dos mil tres. -----

Ante mí, JUAN FRANCISCO JIMENEZ MARTIN, Notario del Ilustre Colegio de Valladolid, -----

-----**COMPARECEN**-----

PARTE VENDEDORA.- -----

DON DOMINGO CASADO RODRIGUEZ y DOÑA CLEMENTINA GIL COOMONTE, mayores de edad, casados en Régimen de gananciales, cola domicilio en C/ San Andrés N°18, Benavente, Zamora, y con D.N.I. números 11609333Z y 11589016Y. -----

PARE COMPRADORA.-----

DON ROBERTO JOSE TOJEIRO RODRIGUEZ, mayor de edad, casado, con domicilio a efecto de notificaciones en Polígono de Piadela s/n, 15.330, Betanzos, la Coruña, con D.N.I. número 32747985X.-----

INTERVIENEN.- -----

DON DOMINGO CASADO RODRIGUEZ y DOÑA

CLEMENTINA GIL COOMONTE, en su propio nombre y derecho.-----

DON ROBERTO JOSE TOJEIRO RODRÍGUEZ, lo hace en nombre y representación de la entidad mercantil GALLEGA DE DISTRIBUIDORES DE ALIMENTACION S.A.(GADISA), de nacionalidad española, duración ilimitada, domiciliada en Betanzos, Polígono de Piadela s/n 15.300, La Coruña constituida por escritura de fecha siete de octubre de mil novecientos ochenta y seis, ante el Notario de Cangas, Don José-Pedro Riol López, que se inscribió en el Registro Mercantil de La Cortita en el Tomo 522 del Archivo, Libro 288, Folio 15, hoja número 3.113 y con C.I.F. A-15106925.-----

Adaptados sus Estatutos a la vigente Ley de Sociedades Anónimas mediante escritura autorizada por el Notario de La Coruña Don Luis Santiago Gil Carnicer, el día veinte de julio de mil novecientos noventa y dos. Inscrita en el Registro Mercantil de La Coruña al tomo 1.102 del. Archivo, Sección General, al folio 1, hoja número C-5263. -----

Actúa en calidad de apoderado en virtud de poder a su favor otorgado ante el Notario de Betanzos, Don Luis Gómez Vasela, el día 5 de junio de 2000, con el numero 772 de su protocolo y que figura inscrito en el Registro Mercantil de La Coruña al tomo 2150 del archivo sección general al

4X6744678



03/2003

folio 5vº; hoja C-5263. -----

Me aseguran la vigencia íntegra de su representación y le juzgo suficiente el poder porque comprende facultades suficientes para comprar bienes inmuebles hasta la cantidad de TRESCIENTOS MILLONES DE PESETAS (UN MILLON OCHOCIENTOS TRES MIL TREINTA Y SEIS EROS CON TREINTA CENTIMOS DE EURO) .-----

Identifico a los comparecientes por sus respectivos documentos de identidad, que me han exhibido. -----

Tienen a mi juicio la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de COMPRAVENTA y en su virtud, --

EXPONEN -----

I.- Que DON DOMINGO CASADO RODRIGUEZ y su esposa DOÑA CLEMENTINA GIL COOMONTE, son dueños en pleno dominio y con carácter ganancial de la siguiente finca:-----

Según titulo se describe asi:-----

FINCA RUSTICA.- Tierra en las CADAÑERAS, secano sequedal, conocida con el nombre de las CANDELAS, en término y Ayuntamiento de Benavente (Zamora). Tiene

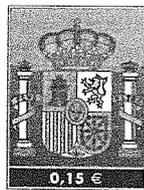
una extensión superficial de TRES HECTAREAS CUARENTA Y SEIS AREAS Y SESENTA Y OCHO CENTIAREAS, que linda: Norte, tierra cercada de Domingo Cachón Saludes, hoy Manuel Otero González; Sur, Saturnino Aparicio, hoy Felicidad Gutierrez; Este, camino del Borrigel y Oeste, regadera de la Ria.-----

Hoy realmente su descripción es como sigue:-----

URBANA: -SUELO URBANIZABLE- FINCA al sitio CADAÑERAS, en la calle VIA DEL CANAL, número 119 secano sequedal, conocida con el nombre de LAS CANDILLAS, en término y Ayuntamiento de Benavente(Zamora). Tiene una extensión superficial aproximada de TRES HECTAREAS, CUARENTA Y SEIS AREAS Y SESENTA Y OCHO CENTIAREAS (34.668m²), hoy según recientes mediciones tiene TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, que Linda tomando por frente la calle Via del canal: frente, que es el oeste, con calle Via del canal; Derecha entrando que es el sur, finca de Felicidad Gutiérrez; Izquierda que el norte, tierra cercada de Manuel Otero González; y Fondo, que es el este, camino del Borreguil. -----

Dejo unido plano de la finca, del que resulta la actual superficie indicada de TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CUADRDA-

4X6744679



03/2003

DOS, por lo se solicita la inscripción del resto de cabida.- ---

Dejo unido documento expedido por el Aparejador Municipal del Ayuntamiento de Benavente, del que resulta que la finca está calificada como SUELO URBANIZABLE.

TITULO: Les pertenece por compra a Doña Carmen, Don Julio y Doña Elena Cachón Diez, compra efectuada el día 17 de noviembre de mil novecientos ochenta y seis ante el Notario de Benavente Don. José Ramón Ordiales Martínez, bajo el número 493 de su protocolo. -----

INSCRIPCION: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Benavente al Tomo 1.742, Libro 148, Folio 84, Finca 4.758, inscripción 3a_ -----

CARGAS: Libre de toda carga, gravamen o arrendamiento. -----

REFERENCIA CATASTRAL: Tiene como Referencia catastral, 8835003TM7583S0001FD.- -----

Dejo unida fotocopia del recibo de contribución.- -----

ARRENDAMIENTO: Está libre de arrendamientos y cualquier clase de ocupantes, también según manifiesta y garantiza la vendedora. -----

Asimismo hacen constar a los efectos oportunos que la finca está libre de arrendatarios, según manifiesta la parte vendedora, que declara además que no ha hecho uso en los seis años anteriores a esta fecha del derecho que reconoce al arrendador el artículo 26 de la Ley de Arrendamientos Rústicos.-----

INFORMACION REGISTRAL.- La descripción del inmueble, su titularidad y situación de cargas, en la forma expresada en el párrafo anterior, resulta de las manifestaciones de la parte transmitente, del título de propiedad que me exhibe, y de nota simple del Registro de la Propiedad de Benavente, obtenida por mí a efectos del artículo 175 del Reglamento Notarial, mediante telefax, con fecha 6 de octubre de 2.003, que dejo unida a esta matriz y cuyo contenido declaran conocer los comparecientes. -----

No obstante, advierto expresamente que la situación registral existente con anterioridad a la presentación de copia de esta escritura en el Registro de la Propiedad, prevalecerá sobre la información registral antes expresada.-----

II.- Que los primeros comparecientes Don Domingo Casado Rodríguez y Doña Clementina Gil Coomonte concedieron a favor de Gadisa un derecho de opción de compra sobre la descrita finca, en virtud de contrato privado de fecha 25 de noviembre de 1998. -----

4X6744680



03/2003



III.- La opción de compra fue prorrogada de mutuo acuerdo entre ambas partes, y en base a ello, han decidido actualizarla y proceder a la compra de la finca bajo las nuevas condiciones y bajo las cláusulas que en esta escritura se pactan, y en base a el.-----

-----OTORGAN-----

PRIMERO.- Que DON DOMINGO CASADO RODRIGUEZ y su esposa DOÑA CLEMENTINA GIL COOMONTE venden el pleno dominio de la finca descrita, con cuanto le sea necesario, integrante y dependiente, a la entidad GALLEGA DE DISTRIBUIDORES DE ALIMENTACION SA que la compra y adquiere. -----

Para mejor identificación de la finca transmitida me entregan como se ha dicho, los comparecientes un plano de situación de la misma, que firmado por las partes se incorpora a la matriz.-----

SEGUNDO.- Consiste el precio de esta transmisión en la cantidad de NOVECIENTOS SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE EUROS con TREINTA Y SIETE CENTIMOS (961.619,37), que serán satisfechos por

la parte compradora a la vendedora, de la siguiente forma.---

a) En este acto se abona la cantidad de SEISCIENTOS UN MIL DOCE EUROS con DIEZ CENTIMOS (601.012,10) mediante la entrega del cheque de la entidad Caixa Galicia del que obtengo fotocopia fiel y exacta, para dejar unido.-----

La parte vendedora da carta total y firme carta de pago.-----

b) CIENTO OCHENTA MIL TRESCIENTOS TRES EUROS con SESENTA Y TRES CÉNTIMOS (180.303,63), mediante un pagaré con vencimiento a un año a contar desde hoy, es decir el día 13 de octubre de 2004, AVALADO por la entidad Caixa Galicia e inscrito en el Registro de Avaluos, con el número 136306, del que obtengo fotocopia fiel y exacta, para dejar unido. -----

c) CIENTO OCHENTA MIL TRESCIENTOS TRES EUROS con SESENTA Y TRES CÉNTIMOS (180.303,63) mediante un pagaré con vencimiento a dos años a contar desde hoy, es decir el día 13 de octubre de 2005, AVALADO por la entidad Caixa Galicia e inscrito en el Registro de Avaluos, con el número 136307, del que obtengo fotocopia fiel y exacta, para dejar unido.-----

La parte vendedora da carta de pago, salvo buen fin de los efectos.-----

4X6744681



03/2005



TERCERO.- Las partes, de mutuo acuerdo, pactan que, si antes del día 13 de octubre de 2005 se hubiese otorgado a la compradora, con carácter firme e irrecurrible, Licencia Comercial Especifica habilitante para la construcción, instalación y apertura de un Gran Centro Comercial, en la finca objeto de la presente compraventa, en la forma y condiciones comerciales, de uso y edificabilidad, como mínimo, del Plan Parcial presentado por la compradora, o derivados de las modificaciones que en su tramitación pueda presentar hasta la consecución comercial que la compradora precisa, a su elección, ésta abonará cumplida la condición, el día 13 de octubre de 2005, como parte del precio sin que ello afecte a la certeza del mismo, además de la cantidad prevista en el otorgan SEGUNDO apartado c) para el día 13 de octubre de 2005, la cantidad de CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CENTIMOS (198.333,99 E). Transcurrido dicho plazo (13 de octubre de 2005) el precio pactado en el otorgan Segundo se entenderá firme y definitivo-----

*Pacto obliga
casual*

CUARTO.- Iniciadas las obras, GADISA comunicará a

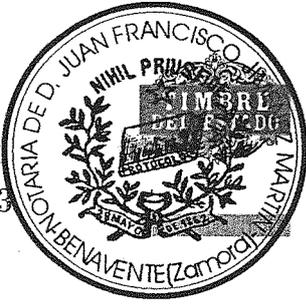
la vendedora la cantidad de tierra vegetal que no precise para, al igual que el cercado de la finca, si es de su interés en ese momento, situarlas por cuenta de la compradora en una finca propiedad del vendedor, dentro del término de Benavente. Asimismo, cuando se proceda a la demolición de la nave existente en la finca que nos ocupa, la vendedora podrá quedarse con los materiales que sean aprovechables de la misma, las cuales será depositadas en las mismas condiciones que las acordadas para la tierra y el cercado. -----

QUINTA.- Todos los gastos de Notaría, Registro e impuestos, incluidos los de Plusvalía Municipal y de la Hacienda Pública, que se deriven del presente contrato, serán de cuenta y cargo de la compradora GADISA, salvo los impuestos de carácter personal. No obstante se hace constar que la optante se hará cargo del pago de la Plusvalía Municipal hasta el límite máximo de 3.606,07 Euros siendo el resto, de existir, a cargo de la parte vendedora. -----

SÉXTA.- Para la resolución de cualquier duda o controversia que pudiere surgir en la interpretación o ejecución de lo convenido, las partes, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten expresamente al fuero y competencia de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Benavente.-----

SOLICITUD DE PRESENTACION EN EL REGIS-

4X6744682



03/2003



TRO DE LA PROPIEDAD: -----

Ha sido solicitada por los comparecientes la presentación de esta escritura en el Registro de la Propiedad por el procedimiento establecido en el artículo 249 del Reglamento Notarial.- -----

Así lo otorgan los comparecientes.-----

Quedan hechas las reservas y advertencias legales, en especial las de carácter fiscal, obligación y plazo de liquidación de impuestos, responsabilidades por incumplimiento y sanciones de carácter tributario o de cualquier otra índole que pudieran derivar de la inexactitud en sus declaraciones.-

Leída por mí esta escritura, previa renuncia de los otorgantes a su derecho de hacerlo por sí mismos, del que les advertí, se ratifican en su contenido y la firman conmigo, el Notario, que doy fe de todo lo contenido en este instrumento público extendido en seis folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie y números 4X6742882, 4X6742881, 4X6742880, 4X6744676, 4X6742878 Y 4X6742877. -----

Están las firmas de los comparecientes, y el signo,

firma, rúbrica y sello del Notario autorizante.-----

DILIGENCIA.- Para hacer constar que hoy día 13 de Octubre de 2003 , por medio de telefax he recibido del Registro de la Propiedad donde está inscrita la finca objeto de la presente, la comunicación de que la precedente escritura pública ha sido presentada en este Registro por igual medio, habiendo sido confirmada la práctica del asiento de presentación con el número 88/1035, cuyo telefax dejo incorporado a esta matriz. De todo lo cual, yo, el Notario, DOY FE. --

Esta el signo, firma, rúbrica y sello del Notario autorizante.-----

Sigue Documentación Unida

ESPACIO NO UTILIZABLE

C.XI.- ANEXOS:

- INFORME BANCARIO ACREDITATIVO
SOBRE LA SOLVENCIA ECONÓMICA**

Doña BEATRIZ TORRES GOMEZ, directora de la sucursal de 0802-EMPRESAS A CORUÑA (A CORUÑA) de CAIXANOVA.

MANIFIESTA QUE:

GALLEGA DE DISTRIBUIDORES DE ALIMENTACION, S.A. con C.I.F. A 15.106.925 y con domicilio en Polígono Piadela, C.P. 15.300 Betanzos (A CORUÑA) es cliente habitual de esta entidad, y en base a cuya experiencia y a juicio de esta oficina, podemos afirmar que el cliente reseñado en el día de la fecha su solvencia económica es buena.

Se expide este manifiesto a petición del interesado en relación con el Proyecto de Actuación del Plan Parcial Surt-2 Las Candelas de Benavente.

Y para que así conste se firma el presente en A CORUÑA, a 10 de Septiembre de 2010.



Fdo: BEATRIZ TORRES GOMEZ
Directora Sucursal Empresas Coruña





CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE CASTILLA LEÓN.





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA.

Urbanismo de Castilla León.

Capítulo 1. La Ley 5/1999 y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1. **Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.**
Ley 1/2013, de 28 de febrero, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
2. **Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.**
 - a. Reforma por Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo.
 - b. Reforma de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León. Inspección técnica de construcciones.
 - c. Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo.

TALLER DE TRABAJO

La reforma de la Ley de Urbanismo de Castilla y León por Ley 7/2014, de 12 de septiembre

1. Rehabilitación edificatoria.

- a. Legislación estatal
- b. La Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo de Castilla y León

2. Modificaciones introducidas a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) por la Ley 7/2014, de 12 de de septiembre materia de actividad urbanística pública, régimen del suelo, planeamiento y gestión urbanística y a la intervención en el uso y mercado del suelo

- a. Régimen de suelo
- b. Planeamiento urbanístico
- c. Gestión urbanística
- d. Intervención en el uso y en el mercado del suelo.
- e. Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana
- f. Medidas complementarias sobre sostenibilidad.
 - Crecimiento compacto frente al desarrollo disperso.
 - Protección del medio ambiente
 - Movilidad sostenible
 - Eficiencia energética y energías renovables
 - Riesgos en el planeamiento y terrenos inundables.
 - Accesibilidad
 - Ámbitos de Coordinación urbanística. Coordinación supramunicipal del planeamiento urbanístico.
 - Regularización aplicable en las áreas de suelo rústico con asentamiento irregular.
 - Nuevo sistema de acreditación de los equipos técnicos vinculados a la actividad urbanística.

3. Simplificación en materia de urbanismo.

- a. Autorización de usos provisionales según el tipo de suelo.
- b. Planeamiento general estructurante.
- c. Licencia urbanística y declaración responsable.
- d. Firma electrónica y tramitación digital



4. Desarrollo del suelo urbanizable.

3. El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Dto. 22/2004.

- a. La reforma reglamentaria. Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- b. La Reforma por Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- c. Decreto 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones (BOCYL de 13 de marzo de 2013). El Decreto 10/2013 modifica los artículos 315 a 318 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.
- d. Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León
- e. Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

TALLER DE TRABAJO

Reglamento de Concentración Parcelaria de Castilla y León. Decreto 1/2018, de 11 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Concentración Parcelaria de la Comunidad de Castilla y León.

1. La concentración parcelaria como mejora del ahorro energético y medioambiental.
2. La concentración parcelaria y el Mapa de Infraestructuras
3. Procedimiento de concentración parcelaria.
4. Concentraciones parcelarias afectadas.
5. Licencias, autorizaciones, permisos
6. Obligaciones y responsabilidades
7. Estándares y métodos de control

Capítulo 2. Órganos, organismos y entidades con competencia urbanística y territorial.

1. Comunidad Autónoma.
2. Mancomunidades.
3. Consorcios.
4. Gerencias de urbanismo.
5. Sociedades urbanísticas.
6. Comisiones Territoriales de Urbanismo
7. Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León

PARTE SEGUNDA.

Planeamiento urbanístico en Castilla León.

Capítulo 3. Instrumentos de ordenación del territorio

1. Instrumentos de ordenación del territorio
2. Instrumentos de planeamiento



3. Instrumentos de planeamiento urbanístico.

Capítulo 4. Instrumentos de planeamiento general.

1. Plan general de ordenación urbana

- a. Determinaciones para todo el término municipal:
- b. Determinaciones en suelo urbano consolidado.
- c. Determinaciones en suelo urbanizable no delimitado
- d. Determinaciones en suelo rústico.

2. Normas urbanísticas municipales

3. Planes parciales

4. Estudios de detalle

5. Planes especiales. Planes Especiales de Reforma Interior.

TALLER DE TRABAJO.

Plan parcial y Urbanización

Condiciones del plan parcial al proyecto de urbanización

TALLER DE TRABAJO.

Indicadores técnicos, medioambientales y sociales

TALLER DE TRABAJO.

Cuadro de características: superficie del ámbito, superficie construible y distribución

TALLER DE TRABAJO.

¿Cómo hacer una memoria?

TALLER DE TRABAJO

Modelo de documento de análisis y diagnóstico del plan general de ordenación urbana como complemento de la Memoria Informativa del PGOU.

A los efectos del cumplimiento de lo establecido en el artículo 111 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Decreto 45/2009, se incluye este documento de Análisis y Diagnóstico, como complemento de la Memoria Informativa del Plan General.

1. Condicionantes previos

2. Objetivos de ordenación.

TALLER DE TRABAJO.

Esquemas del planeamiento urbanístico de Castilla León.

Determinaciones que han de contener los estudios de detalle.

Determinaciones de los planes parciales.

Determinaciones que han de contener los planes especiales.

Determinaciones que han de contener las normas urbanísticas municipales.

Determinaciones que han de contener las normas urbanísticas municipales.



Documentación de los planes parciales (art. 142 del reglamento).

Documentación de los planes especiales (arts. 146 y 148 del reglamento)

Documentación de los planes de generales de ordenación urbana (arts. 110 a 116 del reglamento)

Documentación de las normas urbanísticas municipales (art. 130 del reglamento)

Documentación de los estudios de detalle (art. 136 del reglamento)

Procedimiento de elaboración del plan general de ordenación urbana, formulado por entidad diferente del ayuntamiento: Fases

Procedimiento de elaboración de normas urbanísticas municipales, formuladas por el ayuntamiento: Fases

Procedimiento de elaboración de normas urbanísticas municipales, formuladas por entidad diferente del ayuntamiento: Fases

Procedimiento de elaboración de normas urbanísticas municipales, formuladas por el ayuntamiento: Fases

Procedimiento de elaboración del plan general de ordenación urbana, formulado por el ayuntamiento: Fases

TALLER DE TRABAJO.

Formularios específicos de planeamiento en Castilla León.

Acuerdo de aprobación definitiva de un plan parcial, previsto en el planeamiento, con deficiencias graves en Castilla León (en municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana).

Acuerdo de aprobación definitiva de un plan parcial, previsto en el planeamiento en Castilla León. Sin deficiencias (en municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana).

Acuerdo de aprobación definitiva de un plan parcial previsto en el planeamiento en castilla león, con deficiencias no graves (en municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana).

Acuerdo de aprobación definitiva de un plan especial, previsto en el planeamiento con deficiencias graves en Castilla León (en municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana).

Acuerdo de aprobación definitiva de un plan especial previsto en el planeamiento en Castilla León. Sin deficiencias (en municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana).

Acuerdo de aprobación definitiva de un plan especial previsto en el planeamiento en Castilla León. Con deficiencias no graves (en municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana).

Acuerdo de aprobación definitiva de un estudio de detalle en Castilla León. Sin deficiencias.

Acuerdo de aprobación definitiva de un estudio de detalle, con deficiencias graves en Castilla León.

Acuerdo de aprobación definitiva de un estudio de detalle en Castilla León. Con deficiencias no graves.



Acuerdo de aprobación provisional de normas urbanísticas municipales con alegaciones sin modificaciones sustanciales en Castilla León.

Acuerdo de aprobación provisional de un plan general de ordenación urbana con alegaciones sin modificaciones sustanciales en Castilla León.

Acuerdo de aprobación provisional de un plan general de ordenación urbana con alegaciones con modificaciones sustanciales en Castilla León.

Acuerdo de aprobación provisional de unas normas urbanísticas municipales con modificaciones sustanciales en Castilla León.

Acuerdo de aprobación inicial de unas normas urbanísticas municipales en Castilla León.

Acuerdo de aprobación inicial de un plan parcial.

Acuerdo de aprobación inicial de un plan especial.

Acuerdo de aprobación inicial de un plan general de ordenación urbana en Castilla León.

Acuerdo de aprobación inicial de un estudio de detalle.

Acuerdo de aprobación definitiva de modificación de un plan especial previsto en el planeamiento en Castilla León. Con deficiencias no graves (en municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana).

Acuerdo de aprobación definitiva de modificación de un plan especial, previsto en el planeamiento con deficiencias graves en Castilla León (en municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana).

Acuerdo de aprobación definitiva de modificación de un plan especial previsto en el planeamiento en Castilla León. Sin deficiencias (en municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana).

Acuerdo de aprobación provisional de la modificación de unas normas urbanísticas municipales sin modificaciones sustanciales en Castilla León.

Acuerdo de aprobación provisional de la modificación de unas normas urbanísticas municipales con modificaciones sustanciales, en Castilla León.

Acuerdo de aprobación inicial de modificación de un plan especial.

Acuerdo de aprobación inicial de la modificación de unas normas urbanísticas municipales en Castilla León.

Acuerdo de aprobación provisional de la revisión de unas normas urbanísticas municipales con modificaciones sustanciales en Castilla León.

Acuerdo de aprobación provisional de la revisión de un plan general de ordenación urbana con alegaciones con modificaciones sustanciales en Castilla León.

Acuerdo de aprobación provisional de la revisión de un plan general de ordenación urbana con alegaciones sin modificaciones sustanciales en Castilla León.

Acuerdo de aprobación provisional de la revisión de normas urbanísticas municipales sin modificaciones sustanciales en Castilla León.

Acuerdo de aprobación provisional de la modificación de un plan general de ordenación urbana con alegaciones sin modificaciones sustanciales en Castilla León.



Acuerdo de aprobación provisional de la modificación de un plan general de ordenación urbana con alegaciones con modificaciones sustanciales en Castilla León.

Acuerdo de aprobación inicial de la revisión de unas normas urbanísticas municipales en Castilla León.

Acuerdo de aprobación inicial de la revisión de un plan general de ordenación urbana en Castilla León.

Acuerdo de aprobación inicial de la modificación de un plan general de ordenación urbana en Castilla León.

PARTE TERCERA

Licencias urbanísticas en Castilla León

Capítulo 5. Licencias.

- 1. Régimen jurídico de las licencias urbanísticas**
- 2. Actos sujetos a licencia**
- 3. Actos no sujetos a licencia**
- 4. Régimen de los actos promovidos por Administraciones Públicas**
- 5. Procedimiento de concesión de las licencias.**
- 6. Iniciación**
 - a. Solicitud
 - b. Proyecto técnico
 - c. Obras precisadas de Proyecto técnico: obras mayores y menores.
 - d. Competencias profesionales sobre proyectos
 - e. Visado del proyecto técnico
 - f. Instrucción
 - g. Informes
 - h. Informe técnico
 - i. Informe jurídico
 - j. Autorizaciones e informes previos a la licencia
 - k. Información pública.
 - l. Informes especiales.
 - m. Audiencia a los interesados
 - n. Terminación
 - ñ. Publicidad
- 7. Efectos**
- 8. Caducidad**
- 9. Extinción por Ministerio de la Ley**
- 10. Revocación o modificación**
- 11. Clases de licencias.**
 - a. Licencia de parcelación
 - b. Licencia parcial.
 - c. Licencia de uso provisional.
 - d. Licencia en supuestos de interés general.



TALLER DE TRABAJO

Las licencias urbanísticas en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León Decreto 22/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1. Concepto de licencia urbanística.
2. Actos sujetos a licencia urbanística.
3. Actos sujetos a licencia urbanística.
4. Procedimiento de concesión de la licencia urbanística.
5. Efectos y eficacia temporal de la licencia urbanística.
 - a. Efectos.
 - b. Caducidad.
 - c. Efectos.
6. Autorización de usos excepcionales en suelo rústico.
7. Licencias urbanísticas especiales.

TALLER DE TRABAJO.

Formularios específicos para licencias urbanísticas en Castilla León.

Solicitud de certificado acreditativo de otorgamiento de licencia por acto presunto en Castilla León.

Resolución por la que se declara la caducidad de una licencia, en Castilla León.

Resolución por la que se inicia expediente de declaración de caducidad de una licencia y se da audiencia al interesado en Castilla León.

Resolución por la que se requiere al interesado para subsanar insuficiencias documentales en la solicitud de licencia en Castilla León.

PARTE CUARTA.

Tipología del suelo

Capítulo 6. Tipología del suelo.

1. Clasificación del suelo.
2. Suelo Urbano.
 - a. Categorías de suelo urbano
 - b. Condición de solar.
3. Suelo Urbanizable
4. Suelo rústico
 - a. Suelo rústico común.
 - b. Suelo rústico de entorno urbano.
 - c. Suelo rústico de asentamiento tradicional.
 - d. Suelo rústico con protección agropecuaria.
 - e. Suelo rústico con protección de infraestructuras.
 - f. Suelo rústico con protección cultural.
 - g. Suelo rústico con protección natural.
 - h. Suelo rústico con protección especial.
5. Derechos y deberes en función de la clase de suelo.



PARTE QUINTA.

Gestión urbanística.

Capítulo 7. La reparcelación urbanística.

1. El proyecto de reparcelación.
2. Estudio de las aportaciones.
3. Valoración de las parcelas resultantes de la reparcelación.
4. Adjudicación de las parcelas resultantes.
5. Documentación de la reparcelación.

Capítulo 8. Entidades de gestión urbanística.

1. Concepto.
2. Constitución.
3. Afección de las fincas.
4. Acuerdos.
5. Responsabilidades de los miembros.
6. Disolución.
7. Ejecución y garantía de la urbanización
8. Atribución de los gastos de urbanización.
9. Ejecución de la urbanización.
10. Canon de urbanización.
11. Garantía de urbanización.
12. Contribuciones especiales.
13. Pago en terrenos de los gastos de urbanización.
14. Incumplimiento del pago de los gastos de urbanización.
15. Recepción y conservación de la urbanización
 - a. Gastos de urbanización
 - b. Actuación sobre la propia parcela
 - c. Normalización de fincas
 - d. Actuaciones integradas

TALLER DE TRABAJO

Entidades urbanísticas colaboradoras en el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

Régimen

Constitución



Procedimiento de constitución abreviado

Afección de las fincas

Acuerdos

Responsabilidades de los miembros

Disolución

Integración en entidades urbanísticas colaboradoras

TALLER DE TRABAJO

Formularios entidades urbanísticas de conservación en Castilla León.

Procedimiento para la constitución de entidad urbanística colaboradora en Castilla y León

1. Informe de los servicios de urbanismo sobre los propietarios afectados por la propuesta de estatutos de la constitución de entidad colaboradora.

2. Notificación a los propietarios y titulares de derecho que constate en el registro de la propiedad de la propuesta de estatutos.

3. Certificado de finalización del plazo de audiencia a los propietarios y titulares de derechos afectados por la constitución de la entidad urbanística colaboradora.

4. Informe al proyecto de estatutos.

5. Resolución aprobando los estatutos de la entidad urbanística colaboradora.

6. Notificación de la resolución de aprobación de los estatutos de la entidad urbanística colaboradora a los propietarios y titulares de derechos que consten en el registro de la propiedad.

7. Edicto para publicación en el BOCyL del acuerdo de aprobación de estatutos de una entidad urbanística colaboradora.

8. Oficio para la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad Autónoma.

Capítulo 9. Juntas de compensación en Castilla León.

1. Juntas de compensación.

2. Proyecto de los estatutos

3. Constitución

4. Proyecto de actuación

5. Régimen jurídico de la transmisión de terrenos y la Junta de Compensación.

6. Responsabilidad de la junta.

TALLER DE TRABAJO.

El sistema de compensación en Castilla León.

TALLER DE TRABAJO.

Propietarios que no se integren en la Junta de Compensación.

Capítulo 10. El sistema de concurrencia o agente urbanizador en Castilla León.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



1. El sistema de concurrencia.
2. Supuestos de aplicación del sistema de concurrencia.
3. Procedimiento
4. Participación de los propietarios
5. Retribución y otros derechos del urbanizador.
6. Incumplimiento de los plazos para la ejecución de la actuación.

TALLER DE TRABAJO

El sistema de concurrencia en Castilla León.

PARTE SEXTA

Ruina urbanística en Castilla León.

Capítulo 11. Ruina urbanística en Castilla León.

1. Declaración de ruina
2. Clases de ruina
 - a. Ruina parcial
 - b. Ruina total
3. Expediente de declaración de ruina
4. Medidas de seguridad en supuestos de ruina inminente
5. Efectos de la declaración legal de ruina urbanística
6. Incumplimiento de la resolución de declaración de ruina
 - a. Ejecución subsidiaria por la Administración.
 - b. Sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa.

TALLER DE TRABAJO.

Declaración de ruina urbanística.

- a. Supuestos de ruina.
- b. Ruina parcial.
- c. Inicio del procedimiento.
- e. Incumplimiento de la Declaración.
- f. Ruina inminente.
- g. Venta forzosa

TALLER DE TRABAJO.

Inspección técnica de construcciones (ITE).

1. Artículo 110 de la Ley 5/1999, de 8 de abril reformado por la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.
 - a. Objeto.
 - b. Plazos.
 - c. Certificado de Inspección.
 - d. Control del Ayuntamiento.
 - e. Orden de ejecución
 - f. Procedimiento y efectos.



2. Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

3. Decreto 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el reglamento de urbanismo de Castilla y León en relación con la inspección técnica de construcciones.

TALLER DE TRABAJO

ITE e IEE en Castilla y León.

1. Reglamento urbanístico.
2. Herramienta informática específica para ITE e IEE en Castilla y León.

TALLER DE TRABAJO

Áreas de Rehabilitación Integral (ARI)

TALLER DE TRABAJO.

Formularios específicos para la ruina urbanística en Castilla León.

Resolución final de expediente de declaración de ruina en Castilla León.

Resolución de adopción de medidas cautelares en supuestos de ruina física inminente en Castilla León

Inicio del expediente de ruina en Castilla León

PARTE SÉPTIMA

Legalidad urbanística.

Capítulo 12. Inspección urbanística

1. Inspección urbanística
2. Órganos de vigilancia urbanística.
 - a. Responsables de la inspección.
 - b. Actas de inspección.
3. Actuaciones inspectoras
 - a. Actas de inspección.
 - b. Diligencias de inspección.

TALLER DE TRABAJO

Procedimientos para la protección de la legalidad urbanística.

1. Protección de la legalidad frente a actos en ejecución
2. Protección de la legalidad frente a actos concluidos
3. Suspensión de la eficacia de licencias y de órdenes de ejecución
4. Revisión de licencias urbanísticas y de órdenes de ejecución

TALLER DE TRABAJO.

Formularios específicos de protección de la legalidad urbanística.



Resolución por la que se suspenden los efectos de una licencia en Castilla León.

Escrito de alegaciones por el que se pone de manifiesto la prescripción de la acción de restauración.

Resolución por la que se ordena la suspensión de obras en curso por realizar obras sin licencia y requerimiento de legalización en Castilla León.

Incoación de procedimiento revisión de una licencia en Castilla León.

Resolución por la que se procede a la imposición de multa coercitiva por incumplimiento de orden de ejecución en Castilla León.

Orden de ejecución de obras en Castilla León.

PARTE OCTAVA

Sanciones e infracciones.

Capítulo 13. Régimen de infracciones y sanciones.

- 1. Tipificación de las infracciones urbanísticas.**
- 2. La responsabilidad de las infracciones urbanísticas.**
- 3. Prescripción de las infracciones.**
- 4. Sanciones**
- 5. Prescripciones de las sanciones.**
- 6. Procedimiento sancionador**
 - Órganos competentes.
 - Procedimiento sancionador.
 - Exacción subsidiaria.
 - Concurrencia con el orden jurisdiccional penal.
 - La sanción penal

TALLER DE TRABAJO.

Procedimiento sancionador

Instrucción

Caducidad

TALLER DE TRABAJO.

Formularios específicos del procedimiento urbanístico sancionador en Castilla León.

Resolución por la que se declara la caducidad del expediente sancionador en Castilla León

Resolución sancionadora en Castilla León

Escrito de alegaciones a la propuesta de resolución

Propuesta de resolución en Castilla León

Resolución por la que se ordenan medidas de carácter provisional en procedimiento sancionador en Castilla León

Escrito por el que el interesado recusa al instructor o al secretario designado para la tramitación del procedimiento sancionador

Resolución de alcaldía de inicio de expediente sancionador en Castilla León



Capítulo 14. Infracciones urbanísticas

1. Clases de Infracciones urbanísticas

- a. Infracciones muy graves
- b. Infracciones graves
- c. Infracciones leves.

2. Prescripción

3. Sujetos responsables

PARTE NOVENA

Formularios.

A. REPARCELACIÓN FORZOSA

1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa

2. El procedimiento de reparcelación Forzosa

- a. Providencia de alcaldía
- b. Informe de secretaría
- c. Providencia de alcaldía
- d. Publicaciones.
- e. Notificaciones y certificaciones.
- f. Providencias.
- g. Resolución.
- h. Publicaciones.
- i. Informes Técnicos.

MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN.

1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal.

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.
- c. Modelo 3.
- d. Modelo 4.

2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación.

3. Notificación a los interesados.

4. Anuncio.

5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.

6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas

7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados).

8. Incoación a iniciativa privada: Edicto

9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.
- c. Modelo 3.
- d. Modelo 4.

10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación



- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación

12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación

Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

13. Proyecto de Reparcelación

- Modelo 1
- Modelo 2.

14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo

15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.

16. Expediente de normalización de fincas

17. Apertura del trámite de información pública

- a. Modelo 1
- b. Modelo 2

18. Certificación del resultado del trámite de información pública

19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración

21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

22. Anuncio de aprobación inicial.

23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados

24. Certificación del resultado del trámite de información pública

25. Tramitación de las alegaciones.

26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.

28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria

30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación



31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación

- a. Modelo 1
- b. Modelo 2
- c. Modelo 3
- d. Modelo 4

32. Anuncio de la aprobación definitiva.

- a. Anuncio de publicación
- b. Notificación a los interesados

33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación

34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva

35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación

36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización

37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación

- a. Formalización mediante escritura pública
- b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad
- c. Protocolización mediante acta notarial
- d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad

38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita

39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación

40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación

41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad

42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.

43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua

44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) .

45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación.

B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN.

1. Expediente administrativo del proyecto de compensación

- a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación.
- b. Escrito del propietario único
- c. Actuación municipal
- d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- e. Información pública y notificación a los propietarios.
- f. Adhesión a la Junta de Compensación.
- g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta
- i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación



- j. Informe técnico
- k. Informe jurídico
- l. Aprobación inicial.
- m. Información pública y audiencia de los propietarios
- n. Aprobación definitiva
- ñ. Supuestos especiales.

2. Proyecto de Compensación.

- a. Formulario de Proyecto de compensación

I.- BASES LEGALES

II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA

III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES

IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO .

V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES

VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS

VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN

X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA

XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA

XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO

XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN

- b. Modelo 2.

Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos

Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo

Parcelas resultantes

Gastos de urbanización. Estimación del coste.

Cuenta de liquidación provisional

- c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación

I.- BASES LEGALES

II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA

III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES

IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO

V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN



LAS ADJUDICACIONES

VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS

VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN

X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO

XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA

XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO

XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

- d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación

COMENTARIOS PRÁCTICOS.

JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.

3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.

4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación

5. Estatutos de la junta de compensación.

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines

Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes

Título III. De los Órganos de Gobierno

6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.
- c. Modelo 3 (con urbanizador).

7. La inscripción registral de la junta.

- a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación
- b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.
- c. Solicitud del Presidente de la Junta de Compensación al Registro de la Propiedad de extensión de nota marginal de afección de los terrenos al Sistema de Compensación.

8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación

9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento

10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización

ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.

A) Formulación del proyecto de compensación.

B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.

C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.

D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.



E) Informe de los servicios técnicos municipales.

F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación-

H) Formalización del Proyecto de Compensación.

I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.

C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.

1. Estatutos de la Entidad de Conservación

2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad

3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados.

4. Decreto de aprobación inicial de los estatutos de entidad de constitución obligatoria

5. Información pública: Anuncio.

6. Certificación del secretario

7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones)

8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones)

9. Notificaciones a interesados.

10. Anuncio público.

11. La asamblea constituyente

12. Adhesión a la entidad

13. Acta de constitución

14. Escritura de constitución.

15. Ratificación de la constitución de la entidad

16. Acuerdo de disolución de la entidad

17. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente

18. Requerimiento de las cesiones obligatorias

D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA

1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación.

2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios

3. Dictamen jurídico.

4. Aprobación inicial.

5. Anuncios.

6. Aprobación definitiva.

7. Requisitos administrativos.

E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS.

1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio



2. Descripción del bien expropiado
3. Descripción de un edificio expropiado
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado
6. Hoja de aprecio de la administración
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración.
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo
9. Propuesta de adquisición
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta
11. Modelo de convenio

FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES.

F. CONVENIOS URBANÍSTICOS.

1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración.
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU.
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU.
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU.
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria.
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos.
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público.
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana.
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU.
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO.
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento



por el sistema de expropiación.

18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización.

19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento.

G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS

1. Providencia de alcaldía

2. Informe de secretaría

3. Textos preliminares y diligencias.

4. Publicidad.

5. Alegaciones.

6. Informes técnicos.

7. Textos finales de convenios. Modelo.

8. Diligencias finales.

9. Informes y dictámenes.

10. Acuerdo plenario.

PARTE DÉCIMA

Formularios del sistema de concurrencia.

1. Proyecto de Actuación

- a. Iniciativa particular
- b. Iniciativa municipal.

2. Resolución del ayuntamiento.

3. Notificaciones y edictos.

4. Plicas.

5. Aprobación y adjudicación.

PARTE UNDÉCIMA

Formularios. Expediente de actuación integrada mediante concierto.

TALLER DE TRABAJO

Expediente de un proyecto de actuación. Elaboración y aprobación del proyecto. Formularios.

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Planeamiento urbanístico en Castilla León.**
- **Licencias urbanísticas en Castilla León**
- **La reparcelación urbanística.**
- **Entidades de gestión urbanística. Entidades urbanísticas colaboradoras.**
- **Juntas de compensación en Castilla León.**
- **El sistema de concurrencia o agente urbanizador en Castilla León.**
- **Ruina urbanística en Castilla León.**

PARTE PRIMERA.

Urbanismo de Castilla León.

Capítulo 1. La Ley 5/1999 y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.



1. Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.